

Bestemmingsplan 'Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33'

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06237 NL.IMRO.0983.BP201308MDVEB2933-VA01
Datum:	14 juli 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. B. Hendriks, Wayland Developments
Projectteam BRO:	Dhr. drs. Frank Janssen en mevr. ing. Guusje Peeters
Concept:	27 maart 2013
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	3 april 2014
Vaststelling:	24 september 2014
Trefwoorden:	Velden, Ebberstraat, herontwikkeling Maasdal Velden, woningbouw
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van het project Maasdal Velden tot herontwikkeling van de locatie Ebberstraat 29 en 33 naar woningbouwlocatie.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. ONTWIKKELING	5
2.1 Beschrijving plangebied	5
2.2 Geplande ontwikkeling	8
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Regionaal beleid	30
3.4 Gemeentelijk beleid	31
4. ONDERZOEK	37
4.1 Milieuaspecten	37
4.1.1 Geluid	37
4.1.2 Bodem	39
4.1.3 Luchtkwaliteit	41
4.1.4 Milieuzonering	43
4.1.5 Externe veiligheid	47
4.2 Natuur en landschap	52
4.3 Flora en fauna	53
4.4 Waterhuishouding	55
4.5 Verkeerskundige aspecten	60
4.6 Leidingen en infrastructuur	60
4.7 Archeologie	60
4.8 Cultuurhistorie	63
4.9 Economische uitvoerbaarheid	64
5. JURIDISCHE TOELICHTING	65
6. INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	69
6.1 Inspraak	69
6.2 Vooroverleg	69
6.3 Zienswijzenprocedure	69

Bijlage

1. Principemedewerking Rijkswaterstaat
2. Bodemgeschiktheidsverklaring

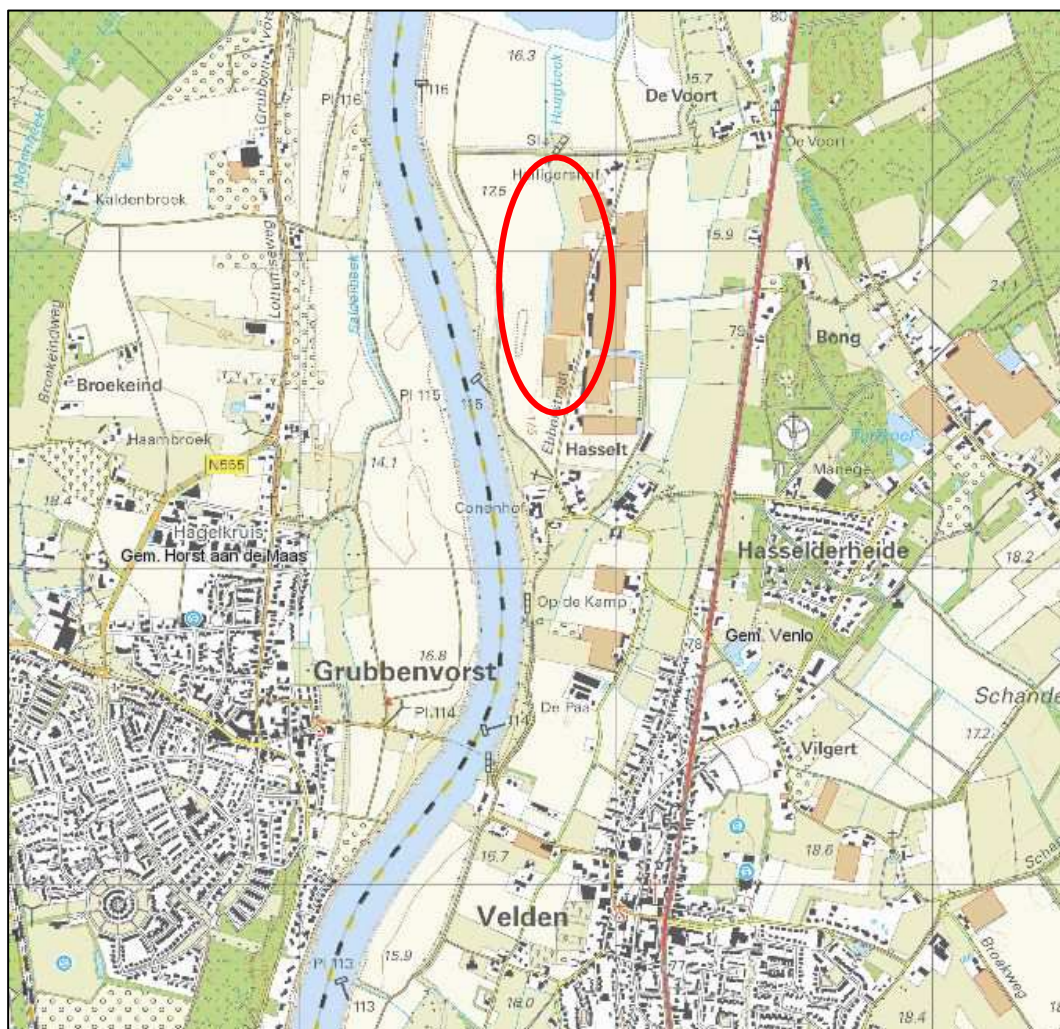
Afzonderlijke bijlagen

- K+ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen wegverkeerslawaaibouwplan Ebberstraat 29-33 te Velden gemeente Venlo, projectnummer M12 484.401, d.d. 31 januari 2013
- Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Ebberstraat 29-33 te Velden, projectnummer AM12338-1, d.d. 26 maart 2013
- Aeres Milieu, Nader bodemonderzoek Ebberstraat te Velden, projectnummer AM13245, d.d. 27 januari 2014
- K+, Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzoneringbouwplan Ebberstraat 29-33 te Velden, gem. Venlo, projectnummer M12 484.402.1, d.d. 25 februari 2014
- Aeres Milieu, Archeologisch bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek door middel van boringen, Plan Maasdal Velden, plangebied Ebberstraat 29-33 te Velden, projectnummer AM12338-1, d.d. 22 november 2013
- Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de gronden aan de Ebberstraat 29 en 33 in het Maasdal in Velden. Op deze locaties zijn de glastuinbouwbedrijven Fortaplant en Vissers Asian Crops gelegen.

In het kader van het plan Maasdal Velden en de prestatieovereenkomst tussen de gemeente Venlo en de betreffende bedrijven, is ter plaatse sprake van bedrijfsbeëindiging/ verplaatsing in ruil voor een financiële vergoeding (sloopsubsidie) en de mogelijkheid om woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoningen te wijzigen naar burgerwoningen. Onderhavig bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische verankering van deze herontwikkeling.



Uitsnede topografische kaart met globale locatieaanduiding (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

Aanleiding voor het plan Maasdal Velden is ingegeven door de ligging van het gebied (waaronder onderhavig plangebied) in het Maasdal en de beperkingen die hieruit voortvloeien voor de bedrijfsontwikkeling als gevolg van de beleidslijn Ruimte voor de Rivier.

In het gebiedsplan Maasdal Velden worden gebiedsontwikkeling en bedrijfsontwikkeling geïntegreerd om economische, ecologische en maatschappelijke doelen te verwezenlijken. Uitgangspunt daarbij is dat het Maasdal op enig moment vrij moet zijn van niet-grondgebonden landbouw. Diverse bedrijven zijn met de gemeente hiertoe een prestatieovereenkomst aangegaan. Ook de provincie Limburg en Rijkswaterstaat hebben hun goedkeuring aan het gebiedsplan Maasdal Velden verleend.

Het afgelopen jaar stelden dertien ondernemers, in samenspraak met LLTB, provincie en gemeente, een individueel plan op om verplaatsing of beëindiging van hun bedrijf financieel mogelijk te maken. Dat moet uiterlijk in 2024 zijn beslag krijgen. Vijf tuinders doen niet mee en blijven dus in het gebied zitten.

Voor wat betreft onderhavige locatie heeft de gemeente Venlo, als onderdeel van de prestatieovereenkomst, aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot herontwikkeling van de locatie voor woningbouw en het omzetten van bedrijfs- naar burgerwoningen, door middel van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan.

Leeswijzer

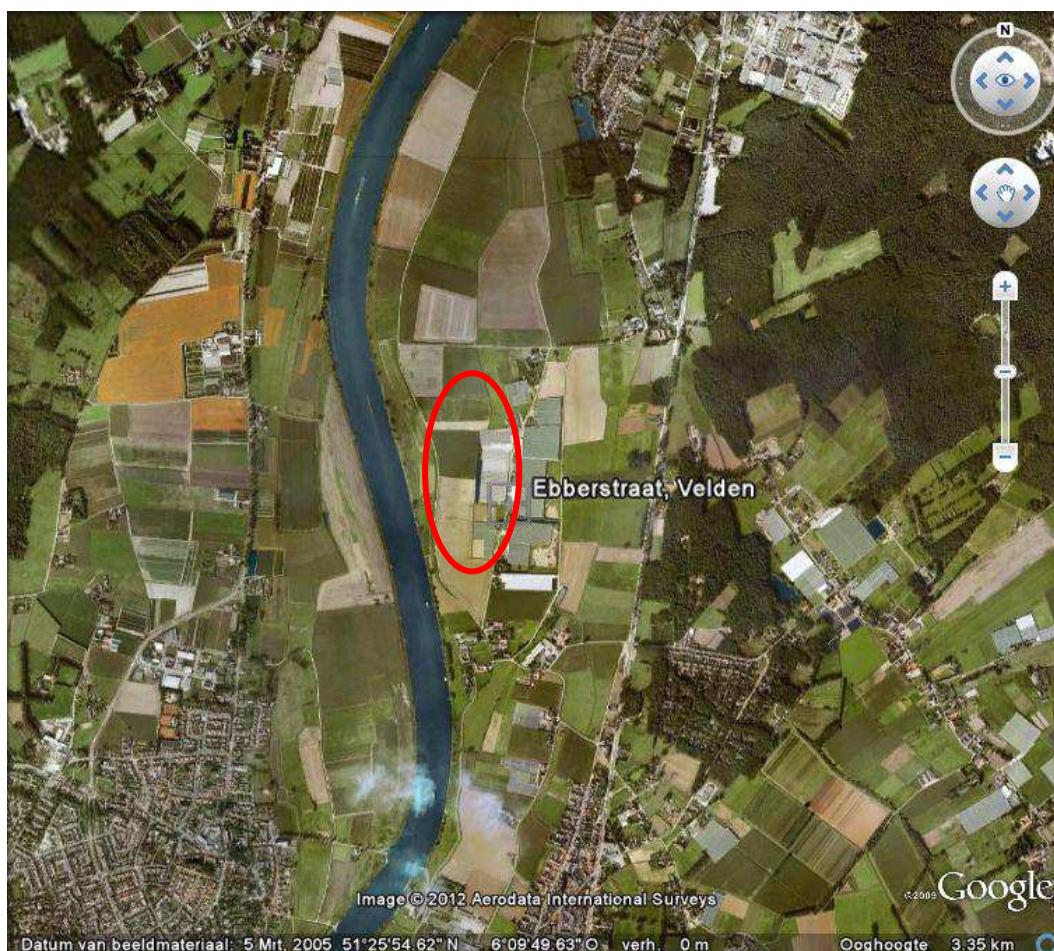
In hoofdstuk 2 wordt in gegaan op de voorziene ontwikkeling waartoe dit bestemmingsplan is opgesteld. In hoofdstuk 3 worden de geldende beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 4 komt het onderzoek naar de relevante planologische- en milieuaspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de planstukken, en in hoofdstuk 6 het overleg, de inspraak en de zienswijzenprocedure. In hoofdstuk 8 tenslotte wordt een beknopt overzicht gegeven van de te volgen juridische procedure.

2. ONTWIKKELING

2.1 Beschrijving plangebied

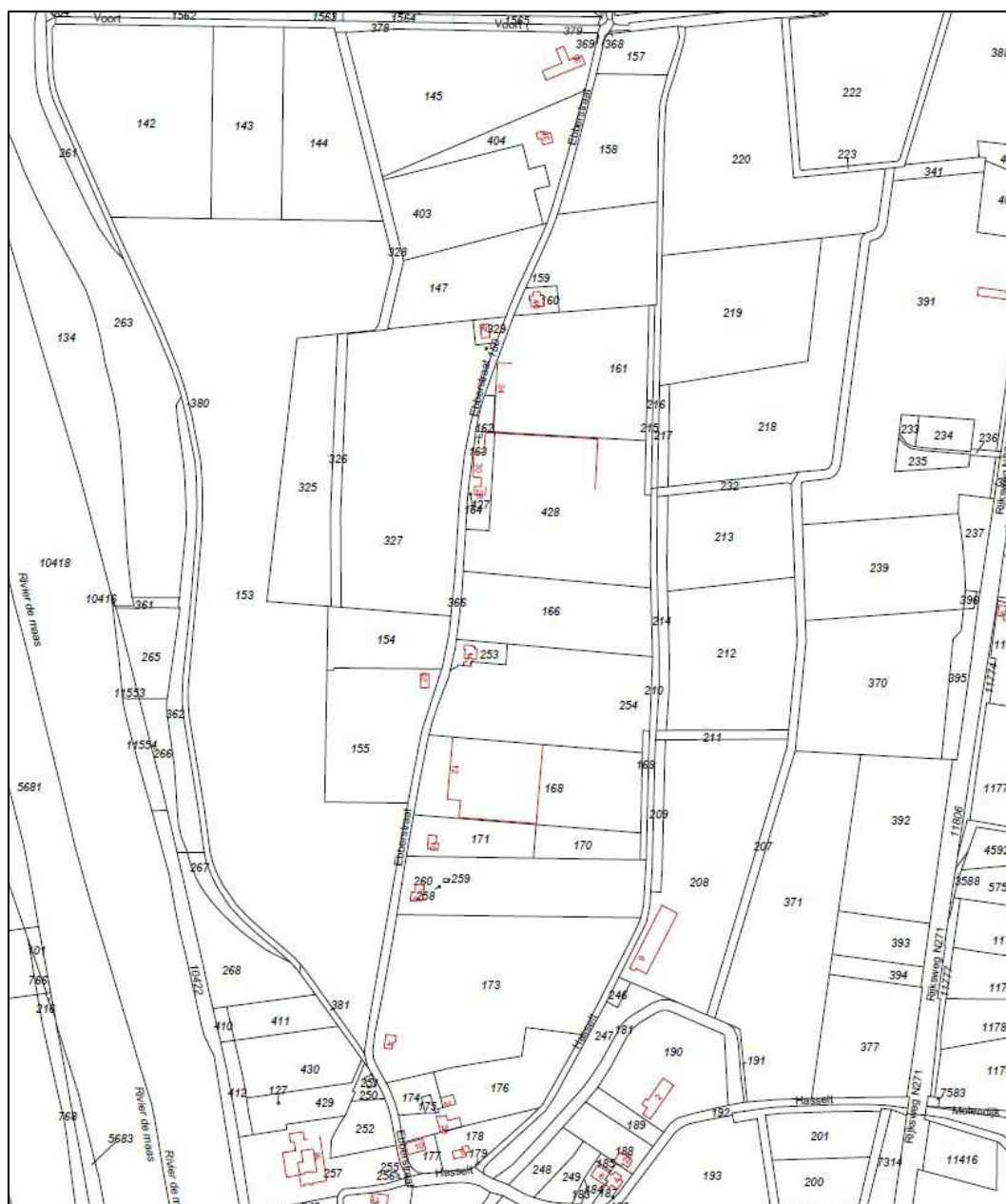
Het gebied waar dit bestemmingsplan op ziet is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo, direct ten oosten van de Maas en ten noordwesten van de kern Velden. Het betreft het adres Ebberstraat 29 en 33.

De betreffende gronden zijn gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied dat gelegen is direct ten noorden van het buurtschap Hasselt. Het buurtschap Hasselt vindt zijn oorsprong in een verdichting van agrarische bedrijven en (bedrijfs)woningen.



Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied zelf wordt momenteel nog gekenmerkt door de aanwezige glasopstanden en bijbehorende bedrijfswoningen van de twee aanwezige bedrijven.



Bestaande kadastrale situatie

Aan de Ebberstraat 29 is het glastuinbouwbedrijf Fortaplant gelegen. Dit bedrijf vormt een kleinschalige nevenvestiging van het inmiddels tot een gespecialiseerde kwekerij uitgegroeide glastuinbouwbedrijf Fortaplant BV. Van oorsprong is Fortaplant voortgezet uit plantenkwekerij Tielen in Helden-Panningen. In de loop der jaren is het bedrijf uitgegroeid tot specialist in de opkweek van komkommer-, paprika- en tomatenplanten. In 2005 verhuisde het bedrijf naar de huidige locatie in Maasbree (glastuinbouwconcentratiegebied Siberië). Momenteel beschikt het bedrijf op die locatie over 17 ha opkweekruimte. Alle bedrijfsactiviteiten van het bedrijf worden op de locatie in Siberië geconcentreerd. Hiertoe wordt op die locatie een uitbreiding van 16 ha gerealiseerd en worden de bedrijfsactiviteiten van de locatie Ebberstraat 29 daar naartoe verplaatst. Het totaal van de te slopen glasopstanden en bedrijfsgebouwen op de locatie Ebberstraat 29 bedraagt 30.610 m².

Aan de Ebberstraat 33 is momenteel nog Vissers Asian Crops gesitueerd. Dit bedrijf is gespecialiseerd in de teelt en handel van Aziatische (blad)groenten. De bedrijfsmatige activiteiten van dit bedrijf worden (op deze locatie) geheel beëindigd. Uiterlijk in 2024 zal het bedrijf in zijn totaliteit beëindigd moeten zijn (voor nu resteren er nog bedrijfsactiviteiten op de locatie Ebberstraat 12).

Het totaal van de te slopen glasopstanden en bedrijfsgebouwen op de locatie Ebberstraat 33 bedraagt circa 7.058 m².

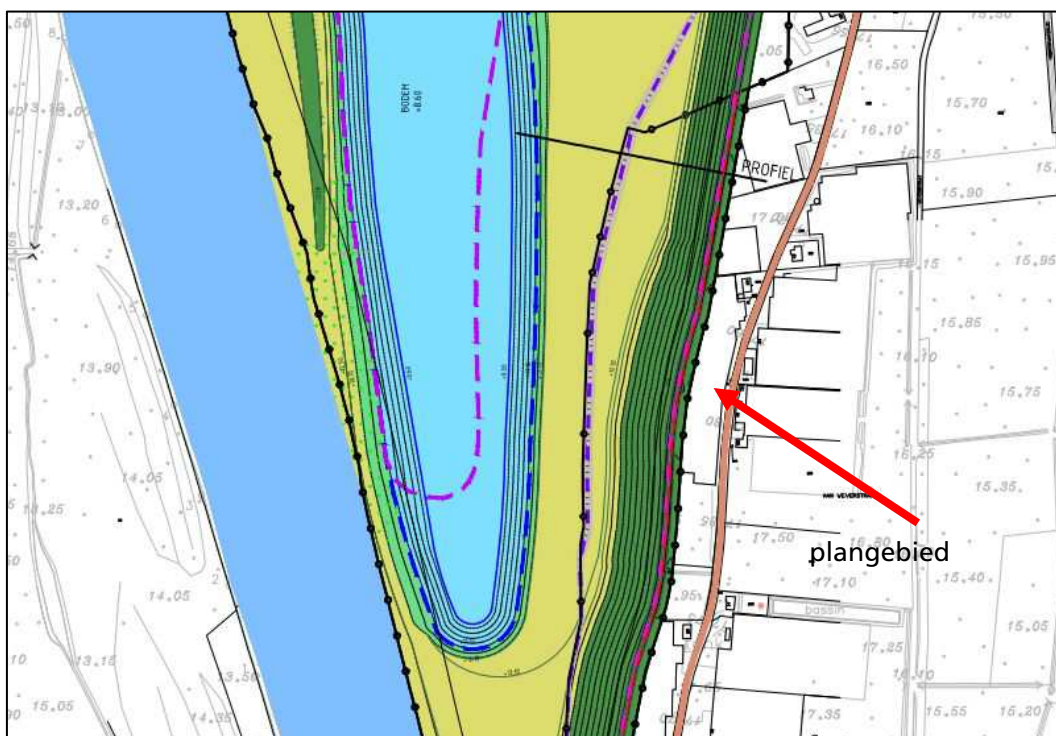
De twee aanwezige bedrijfswoningen worden omgezet naar een (nieuwe) burgerwoning.

Afhankelijk van de gesloten overeenkomsten geldt voor alle deelnemende glastuinbouwbedrijven in het gebied dat uiterlijk 31 december 2024 alle opstallen gesloopt moeten zijn.

Hoogwatergeul Lomm

Het plangebied is gelegen direct ten zuiden van de hoogwatergeul Lomm. In overleg met Delfstoffen Combinatie Maasdal (DCM) is een verruiming van de hoogwatergeul Lomm direct ten westen van onderhavig plangebied overeen gekomen. Een deel van de onbebouwd blijvende gronden direct grenzend aan onderhavig plangebied komen daarbij in de toekomst in aanmerking voor herinrichting tot een nieuw waterlandschap dat ter plaatse als gevolg van de ontgronding zal ontstaan. De bestaande kade zal als gevolg van de uitbreiding van de hoogwatergeul verlegd worden. In de navolgende afbeelding is hiervan een (voorlopige) nieuwe situatie opgenomen. De plangrens van onderhavig bestemmingsplan is afgestemd op die van het nieuwe bestemmingsplan voor de hoogwatergeul.

Voor wat betreft de verruiming van de hoogwatergeul wordt momenteel een m.e.r.-procedure doorlopen. De financiering van dit project vindt plaatst tussen de provincie Limburg, DCM en Rijkswaterstaat.



Hoogwatergeul en nieuwe waterkering en natuurontwikkeling ter hoogte van het plangebied

2.2 Geplande ontwikkeling

Vanuit de centrale doelstelling van het project (het stoppen/verplaatsen van bedrijven, rivierverruiming en een impuls voor ruimtelijke kwaliteit) is onderzocht hoe de betrokken ondernemers toch hun ambities kunnen realiseren met de beperkte middelen die er zijn. Om deze aanpak mogelijk te maken is een wijzigingsovereenkomst (op de intentieovereenkomst van 16-12-2008) opgesteld om enerzijds de beschikbare middelen veilig te stellen en anderzijds de (voor dit project specifieke) Rood-voor-Glasregeling in stand te houden.

Alle betrokken ondernemers hebben de wijzigingsovereenkomst getekend.

Met in acht name van de onderhandelingsresultaten die eerder waren bereikt tussen ondernemers en provincie, tezamen met de aanvullende randvoorwaarden uit de wijzigingsovereenkomst, is geconcludeerd dat het collectief aan voorstellen de doelstelling van het project (rivierverruiming, impuls ruimtelijke kwaliteit) goeddeels wordt gehaald met de thans 13 deelnemende ondernemers:

- ruim 60 % van de glasopstanden en bedrijfsgebouwen is in 2024 verdwenen;
- ter compensatie worden, verspreid over een periode van 12 jaar, maximaal 30 woningen (waarvan een deel buiten het Maasdal) gerealiseerd;
- de financiële afspraken blijven binnen het beschikbare budget.

Vanwege de sloop van de glasopstanden komt er ruimte voor de realisatie van nieuwe bouwkavels. Op de huidige gronden van Vissers wordt 1 nieuwe kavel gerealiseerd en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. In totaal ontstaan hier derhalve 2 woonkavels.

Op de locatie Fortaplant worden 6 nieuwe bouwkavels gerealiseerd en wordt ook de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning (waarbij geldt dat de bestaande bebouwing gesloopt wordt en hier een nieuwe burgerwoning voor in de plaats komt). In totaal ontstaan hier derhalve 7 woonkavels.

Het overeengekomen bouwvlak voor nieuwe woningen mag per bouwperceel maximaal 1.000 m² bedragen. De maximale inhoud van de nieuwe woningen mag 900 m³ bedragen.

Er zijn nu nog geen concrete bouwplannen. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is, voor wat betreft de gewenste openheid in het gebied, in de planregels zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van de 'Beleidsregel particulier opdrachtgeverschap Natteweg en Past. Lemmensstraat'. Doelstelling van deze regel is: bebouwing voor particulier opdrachtgeverschap (iedere woning uniek) mogelijk maken met behoud van kenmerkende ruimtelijke structuur van lintbebouwing in voormalig agrarisch gebied.

De overeengekomen bouwmogelijkheden van de gronden en bijbehorende financiële vergoedingen zijn vastgelegd in een prestatieovereenkomst tussen initiatiefnemers en gemeente.

De gronden tussen de geprojecteerde woningen zijn bestemd overeenkomstig de aangrenzende onbebouwde agrarische bestemming (Agrarisch met waarden).

Verkaveling en landschappelijke inpassing

Op basis van de gewenste bouwmogelijkheden en behoud van openheid in het gebied is een mogelijke verkavelingsopzet gemaakt voor het deel van de gronden waar de 7 kavels van Fortaplant voorzien zijn. Deze opzet geeft een impressie van de mogelijke toekomstige situatie, passend binnen de in de planregels opgenomen maatvoeringen.

1.650 m² en de maximale oppervlaktemaat $\pm$ 2.375 m² bedraagt. Als gevolg van de te hanteren uitgangspunten uit de beleidsregels voor de Natteweg betekent dit dat binnen de kavels bouwvlakken kunnen worden geconstrueerd, zoals op de tekening is aangegeven. Hierbij is een afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden van 6 meter en is de reeds gekozen bouwgrens aan de voorzijde van de kavels gerespecteerd. De grootte van de bouwvlakken ligt tussen de 913 en 1.000 m². Binnen de bouwvlakken is in voldoende mate schuifruimte aanwezig om woningen met een grootte van maximaal 900 m³ te kunnen realiseren. Als uitgangspunt geldt wel dat de voorgevel in de naar de wegzijde gekeerde bouwgrens gerealiseerd dient te worden.

De woonverdieping dient op een niveau van 1:250 (plus een waakhogte van 25 centimeter) te worden uitgevoerd. Dit betreft 17,88 m + NAP (plus 0,25 m waakhogte). Dat geldt evenzo voor de noodzakelijke ophoging zelf. Deze dient zo strak mogelijk om de bebouwing te worden gerealiseerd (tot maximaal 5 meter van de gevel van gebouwen). De bescherming mag wel zodanig worden aangelegd dat de toegankelijkheid van de nieuwe gebruiksmogelijkheden gewaarborgd blijft. Het ophogen van de gehele kavel is echter niet toegestaan om zo de waterdoorvoer in het gebied niet te belemmeren.

Plantlijst

Aanvullend bij de hiervoor benoemde mogelijke verkaveling is ook een beperkte landschappelijke inpassing opgenomen (zie navolgende tabel).

De ligging van de Ebberstraat in het rivierdal (rivierenlandschap) van de Maas vormt het vertrekpunt voor de toe te passen beplantingen. De bodemgesteldheid en de waterhouding (droog en vrij arm) spelen een doorslaggevende rol in de slagingskansen van beplanting.

Bomen¹	
Esdoorn	Acer pseudoplatanus
Beuk	Fagus sylvatica
Eik	Quercus robur
Linde	Tilia cordata
Noot	Juglans nigra
Hagen	
Beuk	Fagus sylvatica
Haagbeuk	Carpinus betulus
Veldesdoorn	Acer campestre
Singels	
Gelderse roos	Viburnum opulus
Hazelaar	Corylus avellana
krentenboompje	Amelanchier lamarckii

Beplantingslijst

Gezien de ligging in het rivierbed geldt hierbij als aandachtspunt dat de tuin laag wordt uitgevoerd en de erfafscheidingen tussen de percelen doorstroombaar blijft (dus bijvoorbeeld geen stenen muren of heras-hekwerk).

¹solitair en eventueel als onderdeel van singels aan de achterzijde

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4). Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere behandeld met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011). Voor het regionaal beleid wordt kort ingegaan op de nieuwe Woonvisie Regio Venlo. Het gemeentelijk beleid tot slot, wordt onder andere besproken middels het geldende bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor waterveiligheid.

Afweging beleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde herontwikkeling van het Maasdal Velden ter plaatse van de locatie Ebberstraat 29-33 in overeenstemming is met de nationale belangen. Als gevolg van de sloop van de kassen zal het gebied een opwaardering krijgen op de volgende punten:

- het vrijwaren van het Maasdal bij Velden van bebouwing (ruimte voor de rivier);
- het verbeteren van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de uiterwaarden van de Maas;
- toeristische en recreatieve waardestijging van dit gebied in relatie tot het gehele Maasduinengebied.

Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van onderhavig nieuw bestemmingsplan.

Wat betreft het belang 'Ruimte voor waterveiligheid' geldt dat hier verwezen wordt naar het gestelde in de paragraaf 'Beleidslijn grote rivieren'.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundamenten.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie (met uitzondering van radar).

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Afweging AMvB Ruimte

Op dit bestemmingsplan werkt het Rijksbelang inzake de bescherming van de Grote rivieren rechtstreeks door. In navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan. In het gebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

Beleidslijn grote rivieren

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in het Koninklijk Besluit uit 1916 (op basis van de Rivierenwet 1908) is vastgelegd. Bij (nieuwbouw)plannen in het rivierbed van de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

Op 19 september 1997 werd de circulaire 'Bouwen langs de Maas' vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' (Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.

Mede op basis van de resultaten van in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB 'Ruimte voor de Rivier' te voorkomen, de naam 'Beleidslijn grote rivieren'.

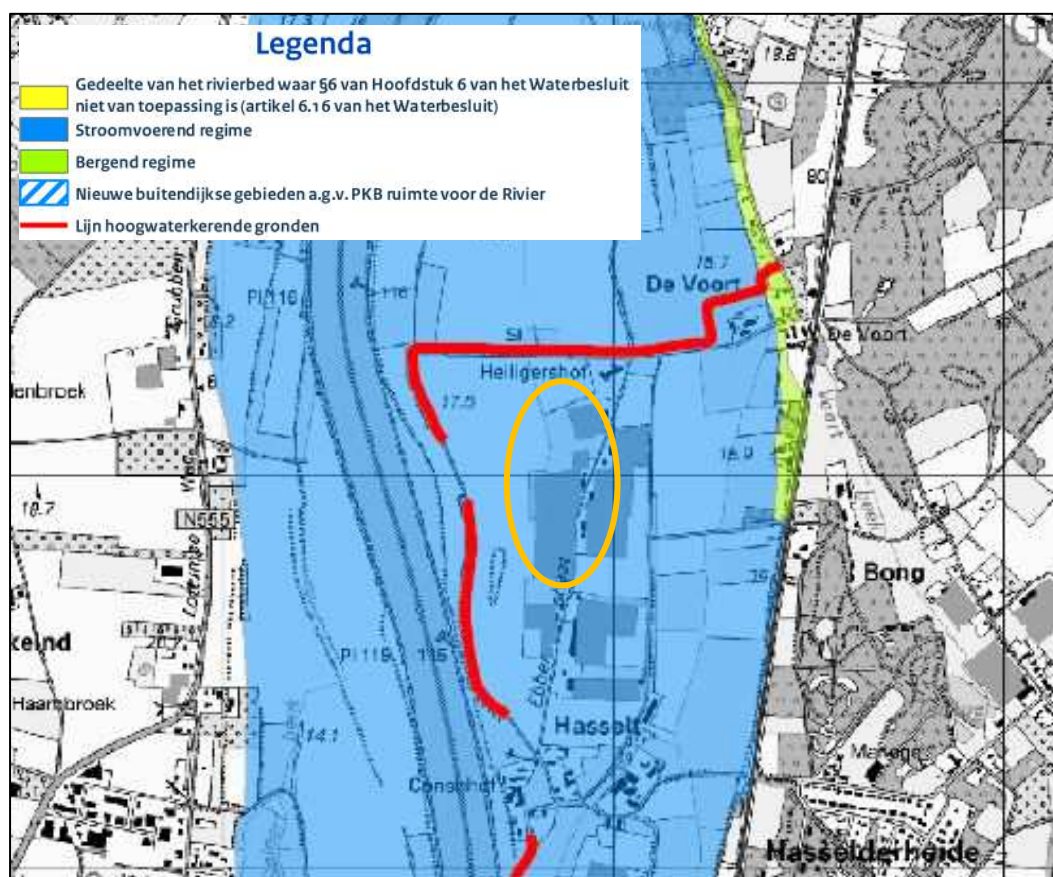
Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de 'Beleidslijn grote rivieren' is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerend rivierbed.

Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). Met name de Wro is van belang bij voorliggend project.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).



Uitsnede kaart Beleidslijn grote rivieren (met globale ligging plangebied)

De Beleidsregels grote rivieren hebben hun grondslag in het Besluit Rijksrivieren welk op 22 december 2009 is opgegaan in het Waterbesluit. De beleidsregels zijn met inwerkingtreding van het Waterbesluit dus niet komen te vervallen. De meeste recente door Rijkswaterstaat uitgebrachte kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren zijn op 17 december 2009 in werking getreden.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Beleidslijn grote rivieren' aangewezen als stroomvoerend rivierbed van de Maas.

Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij sprake is van:

- a. een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- b. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- c. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of
- d. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.

De toestemming bedoeld onder a, b en c wordt alleen gegeven indien:

- voldaan wordt aan het bepaalde in het eerste lid, zijnde;
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 - er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
- en de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

De toestemming bedoeld onder d, wordt alleen gegeven indien:

- voldaan wordt aan het bepaalde in het eerste lid; en
- de gevraagde rivierverruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Afweging Beleidslijn Grote rivieren

Aanleiding voor onderhavige ontwikkeling is het feit dat de huidige glastuinbouwbedrijven in het gebied geen ontwikkelingsperspectief hebben vanwege de ligging in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Doel van de voorziene gebiedsontwikkeling van het Maasdal in Velden is onder andere het vrijwaren van het Maasdal bij Velden van bebouwing (ruimte voor de rivier).

Voor het realiseren van de bouwkavels in het Maasdal geldt dat Rijkswaterstaat hiermee dient in te stemmen. Rijkswaterstaat heeft officieel per brief d.d. 27 juni 2012 (zie ook bijlage 1) laten weten dat zij in principe medewerking kan verlenen aan de verdere uitwerking van het project op grond van artikel 6d van de Beleidsregels grote rivieren.

Een van de voorwaarden die Rijkswaterstaat stelt aan het plan Maasdal Velden is dat het plan voldoet aan artikel 6d van de Waterwet, Artikel 6 d. stelt dat:

...“Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 7, sprake is van:

.....

d. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie;.....”

Toets artikel 6d

Verwijzend naar de navolgende tabel kan worden gesteld dat het plan Maasdal Velden per saldo een vermindering van 135.131 m² aan niet-riviergebonden activiteiten oplevert. De planperiode reikt tot 2024. Op dat moment dienen alle opstanden aan glas c.q. bedrijfsgebouwen die vallen binnen het plan te zijn geamoveerd.

Resultaat	Aantal
Nieuwe woningen	30 (waarvan 23 in het Maasdal)
Deelnemende bedrijven	13
Oppervlakte glastuinbouw	238.047 m ²
Oppervlakte bedrijfsbebouwing	17.550 m ²
Sloop glastuinbouw	148.301 m ²
Sloop bedrijfsbebouwing	9.830 m ²

Voor onderhavig plan geldt dat het totaal van de te slopen glasopstanden en bedrijfsgebouwen op de locatie Ebberstraat 29 30.610 m² en op de locatie Ebberstraat 33 circa 7.058 m² bedraagt. Hiervoor in de plaats komen in totaal 9 woonkavels met een naar schatting maximaal bebouwd oppervlak van 250 m². Hiermee ontstaat een bebouwingsafname van 35.418 m², waarmee reeds 26% van de doelstelling voor meer ruimte voor de rivier wordt bereikt (er vanuit gaande dat de bebouwingsoppervlakte van de om te zetten bedrijfswoningen gelijk blijft).

Aanvullende voorwaarden zijn:

- een maximale bouwkelmaat van 1.000 m² en maximale inhoudsmaat van 900 m³ voor de nieuwe woningen, alsmede een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²;
- het niveau van de woonverdieping voor nieuwbouw wordt op beschermingsniveau 1/250 (ter plaatse bedraagt dit 17,88 m + NAP) plus 25 cm gerealiseerd om eventuele schade bij hoogwater zoveel mogelijk te voorkomen;
- nieuwbouw is pas mogelijk na sloop bestaande bebouwing.

Deze aanvullende voorwaarden zijn als zodanig in de planregels verankerd.

Met de verwijdering van kassen en beperkte terugplaatsing van bebouwing in de vorm van woningen wordt enerzijds ruimte voor de rivier gecreëerd en wordt anderzijds het gebied vanuit het oogpunt van rivierbeheer toekomstbestendig inge-

richt. Met dat laatste wordt bedoeld dat het gebied geschikt wordt gemaakt voor toekomstige rivierverruiming.

Het uitplaatsen van kassen is gunstig voor de rivier. De doorstroming wordt nu nog beperkt door de ligging achter de kade. Eén van de belangrijkste verruimende maatregelen in dit gebied zal het verwijderen of ten minste beter situeren van de kaden zijn. Op dat moment wordt het verwijderen van de kassen rivierkundig volledig uitbetaald. Het verwijderen van de kassen geeft gelet op de huidige kade een betere doorstroming en biedt mogelijkheden voor aanvullende rivierverruiming.

Er wordt dus een betere doorstroming bereikt door minder obstakels, verlegging van de kade een zodanig situering van de nieuwe woningen (hoogte en ligging) dat deze voorbereid zijn op de toekomstige verruiming.

Toets artikel 7

Artikel 7 behelst de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
- de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Aan de situering en uitvoering om de effecten te beperken is invulling gegeven door de nieuwe woningen zo kort mogelijk langs de weg te situeren (met inachtnaam van milieubeperkingen) en enkel de bebouwing op te hogen (zo strak mogelijk om de bebouwing) en de tuin niet. Zodoende blijft de tuin instroombaar. Ook het veilig functioneren van het waterstaatswerk blijft gewaarborgd.

Verruiming wordt gegarandeerd doordat de nieuwe woningen geprojecteerd zijn ter plaatse van de te slopen kassen en zodoende de verruiming vooraf wordt gerealiseerd (in de planregels is een voorwaardelijke bepaling inzake sloop van de kassen opgenomen). Dit is ook in de eerder genoemde overeenkomsten vastgelegd.

Hiervoor is reeds aangegeven dat het totaalplan Maasdal, maar ook onderhavige ontwikkeling bijdraagt een vergroting van de afvoercapaciteit.

Er wordt, gezien de verleende medewerking aan het initiatief door provincie en Rijkswaterstaat, vanuit gegaan dat voor het gehele Maasdal project geen sprake is van een verslechtering in de rivierkundige situatie en er aldus geen resterende watereffecten zijn.

Conclusies²

Door het slopen van kassen in het Maasdal van Velden worden stroombanen vrijgemaakt. Het water wordt door de sloop minder belemmerd en kan dus vrijer afstromen, wat een daling van de waterstanden tot gevolg heeft. De woningen die terugkomen in plaats van de kassen worden op gunstige locaties, buiten de stroombanen en op een veilige hoogte, teruggeplaatst. In de huidige situatie liggen zowel de kassen als de nieuwe woningen achter een 1/250e kade en is het effect op de waterstanden marginaal. In het gebiedsplan Maasdal Velden is echter een kadeverlegging opgenomen. Door het verwijderen van de kassen en het gunstig terugplaatsen van woningen wordt het verleggen van de kade alvast voor een deel mogelijk gemaakt. Indien in de toekomst de kade wordt verlegd, wordt het rivierkundig effect van het plan Maasdal Velden geïncasseerd³.

Op basis van expert judgement kan worden gesteld dat in het geval van Maasdal Velden er ruimte voor de rivier wordt gecreëerd door het slopen van kassen en het daarvoor terug plaatsen van woningen (verhouding bouwen en slopen 1:8). Het slopen van obstakels en het vrijmaken van de stroombanen in het gebied zal een positief effect hebben op de waterstanden.

Garantiestelling

Voor voorgenomen (bouw)activiteiten in het rivierbed stelt het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) aan bestemmingsplannen de eis dat resterende, blijvende effecten op de waterstand en afname van de bergingscapaciteit moeten worden gecompenseerd. Dat betekent ook dat financiering en tijdige realisering van die maatregelen moeten zijn verzekerd, omdat het bestemmingsplan anders niet uitvoerbaar is. Bij voorgenomen activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren, moeten eveneens de overeengekomen rivierverruimende maatregelen zijn gegarandeerd.

Overeenkomstig het overleg tussen gemeente en Rijkswaterstaat d.d. 21 maart 2014 wordt voorzien in een dergelijke noodzakelijke regeling, die toeziet op hoe de verruiming als gevolg van de sloop van de kassen in het gehele Maasdal Velden wordt gegarandeerd. Dit vindt plaats middels overeenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemers waaraan een bankgarantie of financiële borging gekoppeld is. In paragraaf 3.2 onder het kopje 'Beleidsuitgangspunten project Maasdal' wordt hier nader op ingegaan.

Schadeverzekering

Benadrukt moet worden dat ingeval van hoogwaterschade, door zowel het Rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding wordt erkend. Een (aanvullende) verzekering tegen waterschade bij een overstroming en doorbraak van de kaden verdient dan ook aanbeveling.

² Afkomstig van advies/ pré-wateradvies Rijkswaterstaat met kenmerk RWS-2014/15636, d.d. 3 april 2014

³ De uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven zijn reeds ingeperkt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Daarmee wordt mede voorkomen dat het effect van de sloop van de kassen teniet wordt gedaan.

3.2 Provinciaal beleid

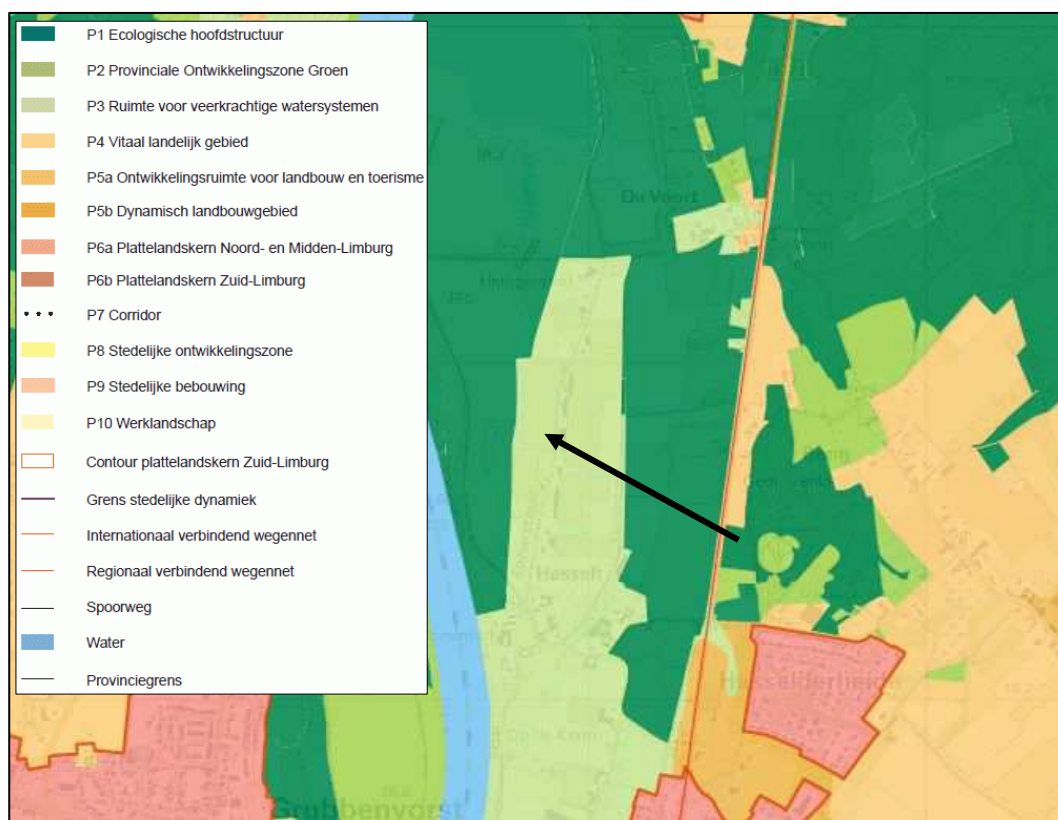
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening.

Het landelijk gebied moet in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en werkende bevolking te bieden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig, ondermeer om de gevolgen van klimaatsveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en economisch vestigingsklimaat.

Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor bijvoorbeeld natuur, water en landschap. De provincie ziet daarbij kansen voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur. Dat vormt ook de basis voor het provinciale contourenbeleid.

Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen omgeven door contouren. Woningbouw en uitbreiding van bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Onder voorwaarden worden initiatieven buiten de contouren toegestaan.



Uitsnede Perspectievenkaart POL2006 (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied twaalf perspectieven met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het plangebied aangeduid als 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen' (perspectief 3) en is het gebied gelegen buiten de 'Grens stedelijke dynamiek'.

Perspectief 3 heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.

De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk, mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en 'compensatie' van verloren gaande omgevingskwaliteiten (Limburgs Kwaliteitsmenu)

Afweging beleid POL2006

Het bestemmingsplan behelst de bouw van een aantal nieuwe woningen en herbestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning. De onbebouwde agrarische gronden blijven als zodanig bestemd.

Gezien de huidige bedrijfsbebouwing in het gebied en het als gevolg van het plan verdwijnen van een milieubelastende functie, wordt er geen belemmering gezien voor de inpassing van de woningen. De natuurwaarden van het Maasdal gaan er als gevolg van deze ontwikkeling juist op vooruit. De ontglazing heeft namelijk een positief effect. Deels wordt dit tenietgedaan door de realisatie van de nieuwe woningen. Het doel van de gebiedsontwikkeling van het Maasdal is echter onder andere het verbeteren van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de uiterwaarden van de Maas. Als gevolg hiervan zullen de kavels dan ook landschappelijk ingepast worden.

Ook zal als gevolg van de ontwikkeling de aantrekkelijkheid van het gebied voor recreanten en toeristen toenemen, omdat het terrassenlandschap van de Maas weer beter beleefbaar en herkenbaar wordt. Omdat het landschap ter plaatse weer meer zichtbaar wordt, is de ontwikkeling ook passend binnen perspectief 3. Vanwege het bereiken van de hiervoor genoemde diverse doelen, heeft de provincie reeds haar medewerking toegezegd aan het project.

Het plangebied ligt niet binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'. Deze contour vormt de grens waarbinnen bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In dat kader is het Limburgs Kwaliteitsmenu in principe van toepassing in het plangebied (in de navolgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan).

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol met betrekking tot verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/ stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;

- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- afzonderlijk kwaliteitsmenu voor uitleggebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

Over nieuwe activiteiten in het landelijk gebied wordt in de POL-aanvulling aangegeven dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd dienen te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van (verbale) contouren. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen. In Noord- en Midden-Limburg wordt ruimte aanwezig geacht voor uitbreidingslocaties direct buiten, maar grenzend aan de contour.

De nieuwe woonbebouwing komt in de plaats van de huidige bebouwing van de agrarische bedrijven. Zodoende is geen sprake van een nieuwe bebouwde locatie in het buitengebied, maar van herontwikkeling van een reeds bebouwde locatie.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Geëerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de vroegere provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Tevens is het contourenbeleid vervallen, met uitzondering van de Atlas met werkcontouren.

Een belangrijke verandering is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu inmiddels in handen van de gemeenten is gelegd.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Op onderhavige ontwikkeling is, gezien de ligging buiten de 'Grens stedelijke dynamiek', daarom het kwaliteitsmenu van toepassing. Het kwaliteitsmenu is opgedeeld in verschillende modules, bedoeld voor verschillende functies. De module uit het kwaliteitsmenu die van toepassing is, is de module 'solitaire woningbouw'.

De bestemmingswijziging is hierbij alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour. Het bouwen van solitaire wo-

ningen “in het vrije veld” blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen. De woningen dienen te passen binnen de regionale woningbouwafspraken.

Voor onderhavig plangebied geldt dat wordt gebouwd op een bestaande agrarische bedrijfslocatie, in een bestaand lint. De woningen passen verder binnen de regionale woningbouwafspraken (zie ook verder in de paragrafen 3.3 en 3.4).

Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is ook dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen).

Afweging POL-aanvulling ‘Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering’ en Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor onderhavig plangebied geldt dat de realisatie van de nieuwe woningen plaatsvindt op nagenoeg geheel bebouwde gronden, direct aan de Ebberstraat en waar hoofdzakelijk alleen huisaansluitingen nodig zijn.

Aangezien het hier om een bestaande bedrijfslocatie gaat waar als gevolg van de bedrijfsverplaatsing reeds sprake is van een landschappelijke verbetering en de bouwmassa ter plaatse sterk zal afnemen, is door de gemeente Venlo, in het kader van het project Maasdal Velden, contractueel met de initiatiefnemer overeengekomen dat een LKM-afdracht niet van toepassing is. Er vindt immers al een sanering van een grootschalig bedrijf uit het buitengebied plaats. Tevens geldt dat het initiatief reeds een pijplijn-project betrof ten tijde van de voormalige VORM-regeling en in dat kader reeds afspraken zijn gemaakt over compensatie en financiële vergoedingen (doorvertaald naar de gesloten overeenkomsten).

De nieuwe kavels worden wel landschappelijk ingepast. Verder is afgesproken dat de bouwvlakken maximaal 1.000 m² mogen bedragen en de maximale inhoud van de woning 900 m³. Hierbij wordt verder uitgegaan van vrijstaande woningen.

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de juridische status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wro en vormt de uitvoeringsparagraaf van het POL, zoals ook bedoeld is in de Wro.

De wetgever heeft bepaald dat de provincie in zijn structuurvisie(s) moet aangeven wat de relevante ruimtelijke belangen zijn. POL 2006 en de bijbehorende POL aanvullingen vormen op grond van het overgangsrecht de huidige provinciale structuurvisies. Daarin staan de provinciale belangen genoemd en het beleid dat ten aanzien van die belangen wordt gevoerd. POL 2006 c.s. bevatten evenwel (veel) meer belangen dan alleen ruimtelijke belangen. Het POL is immers een integraal strategisch beleidsplan, waarin naast ruimtelijke ook sociale, economische, milieu- en waterstaatsbelangen zijn verenigd. Voor de uitvoering van het POL onder nieuwe Wro gaat het echter alleen om de provinciale *ruimtelijke* belangen. Dat zijn aspecten van

het provinciaal beleid die geheel of gedeeltelijk een ruimtelijke implicatie hebben. Die belangen zijn in de Belangenstaat opgenomen.

De Provinciale Belangenstaat dient ervoor om vast te stellen of er een provinciaal belang bij een bestemmingsplan of projectafwijakingsbesluit is betrokken. Niet in alle gevallen waarbij een provinciaal belang aan de orde is, hoeft overigens de provincie bij het vooroverleg betrokken te worden. Ten aanzien van deze gevallen is een Uitzonderingenlijst opgesteld.

Afweging POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

In het plangebied spelen belangen, zoals verwoord in de Provinciale Belangenstaat. Provinciaal overleg vooraf (op basis van artikel 3.1.1. Bro) is derhalve noodzakelijk.

Beleidsuitgangspunten project Maasdal

Proces

De voormalige gemeente Arcen en Velden heeft, samen met provincie, LLTB en 18 ondernemers, op 16 december 2008 de intentieovereenkomst 'Beëindiging niet grondgebonden landbouw en gebiedsontwikkeling Maasdal Velden' getekend. Doel was te komen tot het beëindigen dan wel verplaatsen van de betrokken bedrijven. In 2009 is onderzocht in hoeverre dit doel kon worden bereikt middels een financieel haalbare, integrale gebiedsontwikkeling. De stuurgroep Maasdal Velden heeft op 6 december 2010 geconstateerd dat een projectmatige gebiedsontwikkeling niet haalbaar is. Tegelijkertijd is besloten dat bekeken diende te worden welke eventuele alternatieven wel haalbaar zijn. In de stuurgroep Maasdal Velden is besloten om één van de alternatieven, het projectalternatief dat de gemeente in samenspraak met de LLTB heeft voorbereid, verder uit te werken.

Vanuit de centrale doelstelling van het project (het stoppen/ verplaatsen bedrijven, rivierverruiming en een impuls voor ruimtelijke kwaliteit) is onderzocht hoe de betrokken ondernemers toch hun ambities kunnen realiseren met de beperkte middelen die er zijn. Om deze aanpak mogelijk te maken is een wijzigingsovereenkomst (op de intentieovereenkomst van 16-12-2008) noodzakelijk geweest om enerzijds de beschikbare middelen veilig te stellen en anderzijds de (voor dit project specifieke) Rood voor-Glasregeling in stand te houden.

Project

Alle betrokken ondernemers hebben de wijzigingsovereenkomst getekend en zijn dus akkoord gegaan met de gewijzigde condities. Het initiatief is daarmee geheel bij de ondernemers zelf komen te liggen om te komen met een creatieve oplossing om de doelstellingen van het project te realiseren. De betrokken ondernemers is gevraagd een individueel voorstel neer te leggen waarin zij aangeven wat hun plannen zijn (met als vertrekpunt de onderhandelingsresultaten die de provincie had bereikt met de verschillende ondernemers). Hiertoe heeft intensief overleg plaatsgevonden met vrijwel alle betrokkenen.

Op basis van de voorlopige resultaten is de stuurgroep (provincie, LLTB, gemeente en een delegatie van de ondernemers) om advies gevraagd. Geconcludeerd is dat, met het collectief aan voorstellen, de doelstelling van het project (rivierverruiming, impuls ruimtelijke kwaliteit) voor een groot deel wordt gehaald. Het advies aan het college is daarom driedig geweest: instemmen met het collectief aan oplossingen, bestuurlijk afzekeren en akkoord RWS (saldobenadering) en akkoord over het te besteden surplus verwerkt in de individuele (project) overeenkomsten. Uiteenlopende factoren hebben er overigens toe geleid dat de eerder in de wijzigingsovereenkomst opgenomen deadline voor het besluit van het college niet is gehaald.

Het project in aantallen

Met in acht name van de onderhandelingsresultaten die eerder waren bereikt tussen ondernemers en provincie, tezamen met de aanvullende randvoorwaarden uit de wijzigingsovereenkomst, is geconcludeerd dat het collectief aan voorstellen de doelstelling van het project (rivierverruiming, impuls ruimtelijke kwaliteit) goeddeels wordt gehaald met de thans 13 deelnemende ondernemers:

- ruim 60 % van de glasopstanden en bedrijfsgebouwen is in 2024 verdwenen;
- ter compensatie worden, verspreid over een periode van 12 jaar, maximaal 30 woningen (waarvan een deel buiten het Maasdal) gerealiseerd;
- de financiële afspraken blijven binnen het beschikbare budget.

Voor het realiseren van de bouwkavels in het Maasdal geldt uiteraard dat ook Rijkswaterstaat (RWS) hiermee dient in te stemmen. Daarbij is een saldobenadering onvermijdelijk. RWS heeft officieel per brief d.d. 27 juni 2012 laten weten dat zij in principe medewerking kan verlenen aan de verdere uitwerking van het project op grond van artikel 6d van de Beleidsregels grote rivieren.

Resultaat	Aantal
Nieuwe woningen	30 (waarvan 23 in het Maasdal)
Deelnemende bedrijven	13
Oppervlakte glastuinbouw	238.047 m ²
Oppervlakte bedrijfsbebouwing	17.550 m ²
Sloop glastuinbouw	148.301 m ²
Sloop bedrijfsbebouwing	9.830 m ²

Onder het kopje 'Waterwet' in paragraaf 3.1 is reeds ingegaan op de bijdrage van onderhavige ontwikkeling aan de hiervoor genoemde doelstelling.

Het project in tijd

	Realisatie woningen	Woningen cumulatief	Woningen t.o.v. compensatie	Sloop kassen	Sloop gebouwen	Sloop cumu- latief
2013						
2014	8	8		32934	4734	37668
2015	1	9		5376	240	43284
2016						
2017						
2018	1	10		8200	420	51904
2019						
2020				7800	416	60120
2021						
2022				9520	840	70480
2023						
2024	13	23 in Maas- dal		94771	6821	172072

Uit de planning van het project blijkt dat in het jaar 2015 reeds meer vierkante meter kas zijn gesloopt dan aan aantal vierkante meter woonbestemming zal worden uitgegeven in het Maasdal.

Borging amovering glas

Bestuursrechtelijk

De amovering van de kassen wordt in eerste instantie via bestuursrechtelijke weg vastgelegd. Concreet komt dit neer op het wegbestemmen van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' met de aanduiding glastuinbouw (bouwvlak) en het beleggen van de vrijkomende gronden met de onbebouwde bestemming 'Agrarisch met Waarden'. In beginsel wordt uitgegaan van bebouwing op de locatie van de tuinbouwkassen zelf. Hier moet redelijkerwijs de kas worden gesloopt alvorens kan worden gestart met de bouw van de woningen.

Daar waar woningen worden gerealiseerd op een andere locatie dan de reeds aanwezige tuinbouwkas is gelegen, wordt in de bestemmingsplannen geregeld dat de glasopstanden onder het overgangsrecht komen te vallen waarbij in de overgangsrechtelijke bepalingen de datum van sloop van het bedrijf (uiterlijk 1-1-2024 maar per casus wel verschillend) als einddatum voor deze bepaling zal gelden.

Privaatrechtelijk

In de overeenkomsten is in privaatrechtelijke zin geregeld dat uitbetaling van de financiële compensatie niet plaats vindt voordat planologisch-juridisch de bebou-

wingsmogelijkheden voor de glastuinbouw zijn geamoveerd (zie bestuursrechtelijk) en dat uitbetaling pas plaatsvindt na daadwerkelijke sloop van de glasopstanden.

Financieel

In financiële zin is geregeld dat bij bedrijven waar sprake is van een financiële tegenprestatie uitbetaling van deze financiële tegenprestatie pas zal plaatsvinden na daadwerkelijke sloop van de kassen en na bestuursrechtelijke amovering (onherroepelijk bestemmingsplan) van de bouwmogelijkheden. Daar waar huizen kunnen worden gebouwd zonder dat de kassen hiervoor hoeven te worden afgebroken zal de financiële borging plaats vinden door middel van een financiële bepaling in de privaatrechtelijke overeenkomst in de vorm van uitbetaling van de financiële tegenprestatie na sloop van de tuinbouwkas of een bankgarantie (af te sluiten voor vaststelling van het bestemmingsplan).

Concreet zijn er dus 3 mogelijkheden te onderscheiden:

1. De bouw van de woningen vindt plaats op de locatie van de kassen: hierbij wordt bestuursrechtelijk vastgelegd dat de kassen worden wegbestemd. Tevens wordt in financiële zin de financiële tegenprestatie pas uitgekeerd na daadwerkelijke sloop van de kassen en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De zekerheid dat er geen woningen worden gebouwd zonder dat de kassen worden gesloopt zit tevens in het feit dat de woningen op dezelfde locatie als de kas worden gebouwd. Dit wordt ook bij het ontbreken van een financiële stimulans als voldoende ervaren.
2. De bouw van de woningen vindt op een andere locatie plaats dan de glasopstanden en er is sprake van een financiële tegenprestatie: hierbij wordt bestuursrechtelijk vastgelegd dat de kassen worden wegbestemd. Tevens wordt in financiële zin de financiële tegenprestatie pas uitgekeerd na daadwerkelijke sloop van de kassen en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
3. De bouw van de woningen vindt op een andere locatie plaats dan de glasopstanden en er is geen sprake van een financiële tegenprestatie: hierbij wordt bestuursrechtelijk vastgelegd dat de kassen worden wegbestemd. Er wordt een bankgarantie afgesloten ter hoogte van de geschatte afbraakkosten van de glasopstanden als vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst (à 4 euro/ m² glas).

Voor onderhavige ontwikkeling is sprake van mogelijkheid 1. Hiertoe is met de initiatiefnemers een prestatieovereenkomst getekend.

Ruimtelijk kader

Inzake het ruimtelijk kader gelden voor dit project de volgende uitgangspunten:

- Maximaal en minimaal 1000 m² perceel.
- Minimaal 30 meter breedte perceel.
- Maximaal 900 m³ woning.

- Maximaal 100 m² bijgebouwen.
- Minimale landschappelijke inpassing.
- Aansluiten regels 'Natteweg'.

Ruimtelijk relevante uitgangspunten van het beleidskader project Maasdal zijn in onderhavig bestemmingsplan verankerd.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 26 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld.

Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op hetgeen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming.
2. Nieuwbouw die iets toevoegt.
3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt.
4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit.
5. Duurzame kwaliteit is leidend.

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Venlo geldt dat de vraag naar extra eengezinswoningen met name wordt geuit door 55-plussers, met een accent op de koopsector. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwwontwikkeling van dit segment. De vraag van 75-plushuishoudens richt zich overduidelijk op de huursector. In de appartementensfeer lijkt er voldoende aanbod aanwezig, grondgebonden nultredenwoningen tonen een tekort aan.

Daarnaast blijft er onder kleinere huishoudens en starters een vraag naar eengezinshuurwoningen.

De provincie reserveert in totaliteit 1.000 woningen in de regio's Noord- en Midden-Limburg voor de periode 2010-2030 voor gebiedsontwikkeling en hergebruik van vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfswoningen), realisatie van

incidentele woningen in bestaande linten en clusters en/ of nieuwe op zichzelf staande clusters. Verrekening van de 1.000 woningen naar regio Venlo resulteert vooralsnog in ca. 350 woningen.

Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Met onderhavig plan worden maximaal 7 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Binnen de regionale woonvisie is er ruimte voor de toevoeging van maximaal 7 wooneenheden. Aangezien het om particuliere woonkavels gaat, kan een toekomstig koper zelf een bouwplan ontwikkelen dat aansluit bij de eigen specifieke woonbehoefte. Gezien de oppervlakte van de kavels is er voldoende ruimte om levensloopbestendig te kunnen bouwen.

Middels dit bestemmingsplan worden daarbij twee agrarische bedrijfswoningen herbestemd als burgerwoning. Dit is ook in lijn met het bepaalde in de woonvisie, aangezien contingenten zijn vrijgemaakt voor het omzetten van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2030

In 2009 heeft de raad de Strategische Visie 2030 vastgesteld. Met deze strategische visie 2030 wil de gemeente Venlo een afwegingskader geven op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst.

De vijf in dit hoofdstuk geschetste thema's proberen een onderling samenhangend en in de toekomst geprojecteerd antwoord te geven op de ontwikkelingen en trends, zoals de gemeente die in 2010 kent en onderkent.

In het kader van de strategische visie kan onderhavige ontwikkeling geschaard worden onder het programma 'Veelzijdige stad in het groen'.

Afweging Strategische Visie 2030

De belangrijkste opgave voor het programma 'Veelzijdige stad in het groen' is het creëren van een vitaal woon-, werk- en leefklimaat met voldoende sociale cohesie en betrokkenheid. Het gaat daarbij om de balans tussen de sociale en ruimtelijk-fysieke ontwikkeling van dorpen, wijken en stedelijk centrum enerzijds en de kwaliteit van de natuurlijke omgeving anderzijds. Het Maasdal vormt daarbij een belangrijke schakel. De (economische) groeiambities van Venlo vragen evenwel ook ruimte, alsmede rivierverruimende projecten.

Het project Maasdal Velden heeft tot doel om de ondernemers die in het rivierbed van de Maas ruimtelijk en economisch 'op slot' zitten een alternatief te bieden (middels verplaatsen en/ of beëindigen van het bedrijf), waardoor rivierverruiming mogelijk is/ wordt en het gebied tegelijkertijd een impuls krijgt voor wat betreft de

ruimtelijke kwaliteit. Dit is ook gunstig voor de verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie.

Onderhavige ontwikkeling maakt deel uit van het project Maasdal Velden en past derhalve binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2030.

Gemeenteatlas 2015

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Arcen en Velden heeft in januari 2004 besloten om een strategische visie op te stellen. Deze strategische visie 2015 dient als onderlegger voor toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen. De strategische visie bestaat uit een drietal onderdelen, te weten:

- Visie op sociale structuur.
- Visie op ruimtelijke structuur.
- Visie op toerisme.

De visie op de ruimtelijke structuur is verwoord in de structuurvisie 'Gemeente-atlas 2015'.

De ruimtelijke structuur van de gemeente wordt hierin in sterke mate bepaald door de natuurlijke zonering van de gemeente in oost-westrichting. Behoud en versterking van deze structuur vormt de hoofddrager voor de structuurvisie. Daarbij zijn een drietal zones te onderscheiden:

1. De Blauwe zone: het Maasdal met grote potenties voor natuurontwikkeling en dag- en waterrecreatie.
2. De Gele zone: Het (open) cultuur landschap met de woonkernen, het bedrijventerrein Spikweien, de kasteeltuinen, de hoofdontsluiting (N271) en agrarische functies.
3. De Groene zone: De bos en natuurgebieden met in het noordelijk deel enkele toeristische functies rond de zandwinplassen.

Haaks op deze zonering lopen enkele dwarsverbanden. De beekdalen van de Rode Beek, de Lingsforter Beek en de Schandeloze Beek lopen van de hogere gronden naar het Maasdal. Deze dwarsverbanden zijn in potentie interessant voor recreatief gebruik maar zijn in het huidige landschapsbeeld nauwelijks herkenbaar. Een versterking van deze structuren is dan ook wenselijk.

Daarnaast bevinden zich nog een tweetal fysiek ruimtelijke verbindingen in oost-westrichting. Het betreft de Lingsforterweg met de bebouwing van Lingsfort en Schandelo met zijn agrarische lintbebouwing.

De ruimtelijke drager binnen de Blauwe zone zone is de Maas. Vanuit het beleid ten aanzien van de Maas kent deze zone grote beperkingen ten aanzien van de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Rond de aan te leggen hoogwatergeul nabij Lomm en in het zuiden biedt de zone ruimte voor een verdere natuurontwikkeling langs de Maas. Ook biedt deze zone mogelijkheden voor het ontwikkelen van (wa-

ter)recreatieplekken (extensief). Middels een (recreatieve) route dienen de natuurgebieden en recreatieplekken toegankelijk te worden gemaakt.

Voor de visie op de toekomst van Lomm is beschreven dat de vernieuwde ligging van Lomm ten opzichte van de Maas en de hoogwatergeul grote kwaliteiten bieden voor de ontwikkeling van een hoogwaardige dorpsrand met bijbehorende woonmilieus. De kern Lomm dient een 'gezicht' naar de Maas te krijgen.

Afweging Gemeenteatlas 2015

In de structuurvisie is aangegeven dat uitbreiding van de kleinere woongebieden, zoals Hasselt (het buurtschap waarin onderhavig plangebied gelegen is) niet wenselijk is vanwege de toename van versterking in het landelijk gebied en de teloorgang van de open en groene ruimte in het buitengebied.

Voor onderhavig plan geldt echter dat als gevolg van het verwijderen van glasopstanden en bedrijfsbebouwing wordt bijgedragen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en tevens is rivierversuiming mogelijk. De onbebouwd blijvende gronden direct ten westen van het plangebied zullen uiteindelijk ontwikkeld worden tot een nieuw waterlandschap. Het project is dan ook passend in de Gemeenteatlas 2015.

Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 zijn vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst. Onderhavig bouwplan betreft een categorie 1 plan: het plan Maasdal Velden is een project waarover harde afspraken zijn gemaakt en derhalve als zodanig doorgang kunnen vinden.

Afweging Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

Het plan past, gezien de gemaakte harde afspraken, binnen de dynamische woningbouwprogrammering. Het plan past daarmee binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden'

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden'. Gedeputeerde Staten (GS) hebben bij besluit van 26 januari 2010, het (door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Arcen en Velden op 28 mei 2009 vastgestelde) bestemmingsplan grotendeels goedgekeurd

Het plangebied is grotendeels bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de nadere aanduiding 'glastuinbouwbedrijf'. Enkele onbebouwde gronden zijn be-

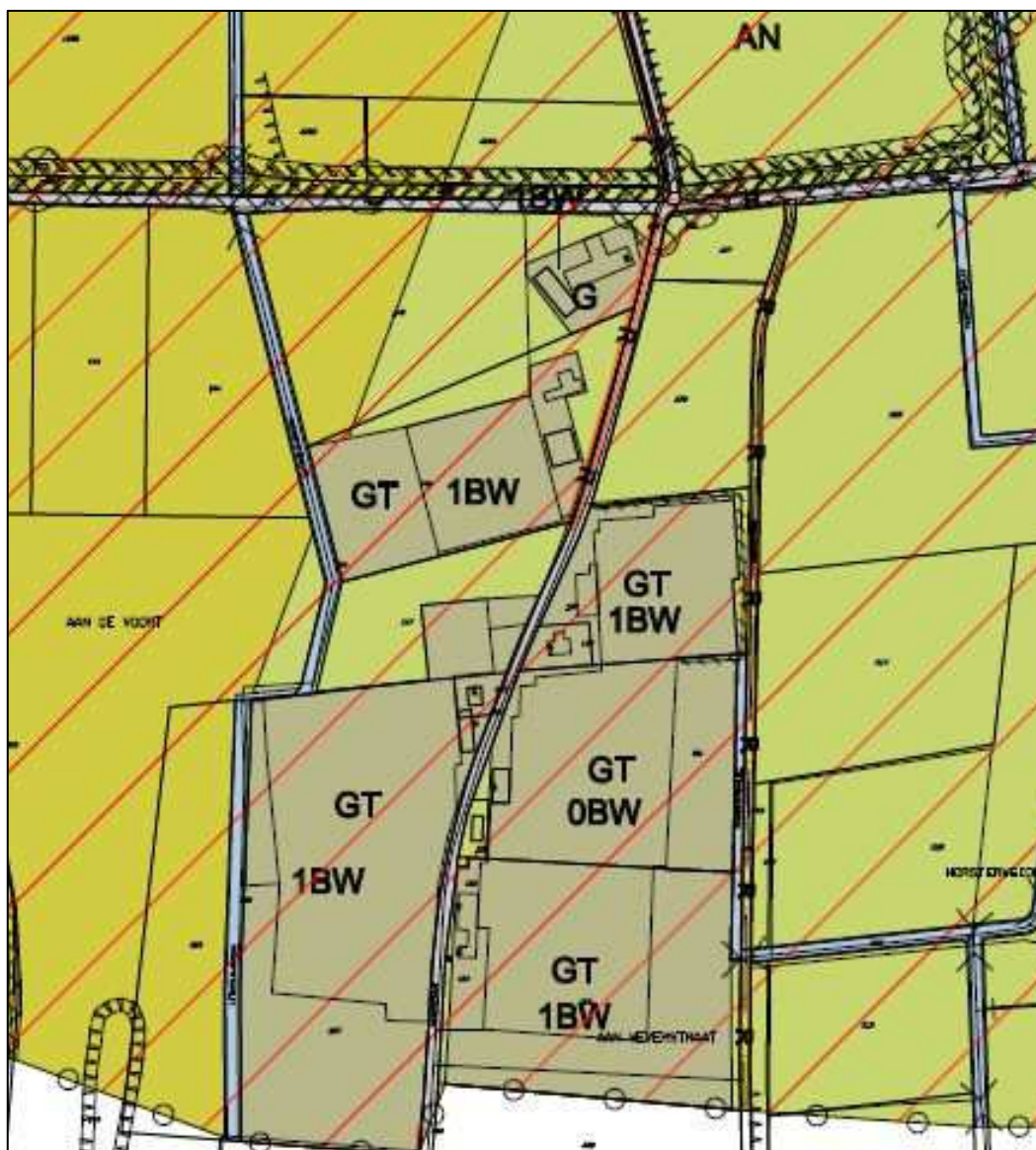
stemd als 'Agrarisch gebied met natuurwaarden'. Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Stroomvoerend rivierbed'.

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' zijn ter plaatse van onderhavig plangebied bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf;
- bedrijfswoningen (er zijn in het plangebied in totaal 2 bedrijfswoningen toegestaan).

Op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten:

- tijdelijke kassen;
- ondersteunende kassen en tunnels;
- overige kassen, uitsluitend ten behoeve van een op de kaart als zodanig aangeduid glastuinbouwbedrijf;
- overige bedrijfsgebouwen;
- één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen, per bestemmingsvlak;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- tuin/erf, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen, waaronder paardenbakken;
- de aanleg en het behoud van groen ten behoeve van de landschappelijk inpassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden'

De realisatie van nieuwe woningen en het gebruik als burgerwoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming. De uit te geven woonkavels en om te zetten bedrijfswoningen zijn in onderhavig bestemmingsplan dan ook voorzien van een passende woonbestemming.

De gronden op plankaart aangewezen voor 'Agrarisch gebied met natuurwaarden' zijn ter plaatse bestemd voor de volgende doeleinden:

- een duurzame agrarische bedrijfsvoering;

- instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige waarden ten aanzien van natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishoudkundige voorzieningen, water en watergangen;
- extensief recreatief medegebruik.
- wegen, verharde en onverharde paden.

Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen, zoals wegwijzers, informatieborden en zitbanken. Sleufsilo's, mestilo's, waterbassins en foliemestbassins worden hieronder niet begrepen. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 m bedragen.

Op deze gronden mag geen woningbouw plaatsvinden. Zodat op dit punt met onderhavig plan afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan. Deze bestemming is wel van toepassing op de niet-uitgeefbare gronden. Aan deze gronden wordt dan ook een nieuwe bestemming 'Agrarisch met waarden' opgelegd.

Afweging vigerend bestemmingsplan

De gewenste ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Gebruik ten behoeve van woondoeleinden is namelijk niet toegestaan.

De niet uitgeefbare gronden krijgen een passende agrarische bestemming en zijn reeds deels toegestaan op basis van de vigerende bestemming (daar waar nu 'Agrarisch gebied met natuurwaarden' geldt).

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied zijn in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

Als uitgangspunt voor de onderzoeksplicht is gekozen voor de strook waar de nieuwe bouwkavels zijn voorzien. De gronden gelegen op 50 meter vanaf de weg en verder worden in de toekomst ontgrond in verband met de wijziging van de hoogwatergeul Lomm. In dat kader wordt voor deze gronden een afzonderlijk nieuw bestemmingsplan met bijbehorend onderzoekskader vastgesteld.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van geluidgevoelige objecten in het buitengebied waar een maximum snelheid van 80 km/u is toegestaan. In dat kader is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door K+⁴.

Omdat er nog geen sprake is van concrete bouwplannen, is in deze fase de ligging van de 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) en 53 dB-contour (maximale onthefingswaarde) bepaald.

Resultaten Ebberstraat

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De 48 dB-contour ligt op een afstand van circa 30 meter vanuit de kant van de wegverharding/ perceelsgrens.

⁴ K+ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen wegverkeerslawaaï bouwplan Ebberstraat 29-33 te Velden gemeente Venlo, projectnummer M12 484.401, d.d. 31 januari 2013

- Plaatselijk wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. De 53 dB geluidcontour ligt op een afstand van circa 10 meter uit de kant van de wegverharding/ is 6 meter vanaf de perceelsgrens.
- Bij het bepalen van het bouwvlak dient rekening gehouden te worden met de contouren. Als de woningen in het oranjegebied worden gesitueerd dan worden beperkingen gesteld aan de woningindeling. Plaatselijk dient het ontwerp dan te voorzien in een 'dove'- gevel.
- Voor het overige kan bij de gemeente Venlo een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen verspreid worden gesitueerd buiten de bebouwde kom.
- Het treffen van maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van schermmaatregelen stuiten op landschappelijke en financiële bezwaren. Als de bestaande wegverharding van glad asfaltbeton zou worden vervangen door een geluidstille wegverharding dan kan hiermee een geluidreductie van circa 5 dB worden bereikt. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd op $550 \times 3,5 \times \text{€ } 50,-/\text{ m}^2 = \text{€ } 96.250,-$ en stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard.
- Indien een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het voorliggende plan kan hier aan voldoen.

Bouwbesluit

Indien de gemeente een hogere toelaatbare waarde vergund dan worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. Er dient te worden voldaan aan de eisen als gesteld in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012. Afhankelijk van de situering van de woningen is dan in dat kader aanvullend onderzoek nodig naar de te treffen gevelmaatregelen.

Conclusie

Met de bepaling van het bouwvlak voor de geplande woningen is rekening gehouden met de hiervoor genoemde rekenresultaten. Het bouwvlak is, gezien de gewenste stedenbouwkundige inpassing op 10 meter uit de perceelsgrens gelegd en ligt daarmee tussen de 48 en 53 dB-contour. Als gevolg hiervan kan aan de gevel van de woningen voldaan worden aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Het akoestisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

4.1.2 Bodem

Verkennd bodemonderzoek toekomstige woonpercelen

In verband met de bestemmingswijziging is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor die delen van het plangebied waarvoor een woonbestemming gaat gelden⁵. Uit de samenvatting en conclusies van dit onderzoek blijkt het volgende:

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie grotendeels als 'onverdacht' beschouwd. Uitzondering hierop vormt de opslag van olie en bestrijdingsmiddelen ter plaatse van de tuinbouwkas Ebberstraat 29.

Tuinbouwkas Ebberstraat 29

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de kas van Ebberstraat 29 licht verontreinigd is met som aldrin/dieldrin/endrin en Alpha-endosulfan. De bovengrond ter plaatse van de loods is licht verontreinigd met kobalt.

In de ondergrond (MM5) zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het grondwater (peilbuis 1) is licht verontreinigd met som 1,2-dichloorethenen en tetrachlooretheen.

In bovengrond mengmonsters van de verdachte deellocaties 'bovengrondse huisbrandolie tank' en 'bestrijdingsmiddelenkast' zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het grondwater (peilbuis 38) is niet verontreinigd met minerale olie.

Perceel 147

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond (MM3) licht verontreinigd is met cadmium. In de ondergrond (MM6) zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het grondwater (peilbuis 2) is licht verontreinigd met nikkel.

Tuinbouwkas Ebberstraat 33

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de kas van Ebberstraat 33 licht verontreinigd is met molybdeen. De bovengrond ter plaatse van de loods is licht verontreinigd met kobalt. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het grondwater (peilbuis 3) is licht verontreinigd met barium.

⁵ Aeres Milieu, Verkennd bodemonderzoek Ebberstraat 29-33 te Velden, projectnummer AM12338-1, d.d. 26 maart 2013

Het separaat geanalyseerde bovengrondmonster (M11) ter plaatse van boorpunt 37 is sterk verontreinigd met PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) en licht verontreinigd met minerale olie.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt, met uitzondering van de sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van boorpunt 37, geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

Middels het uitvoeren van een nader bodemonderzoek dient de horizontale en verticale omvang van de aangetoonde sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van boorpunt 37 (beklinkerde parkeerterrein tuinbouwbedrijf Ebberstraat 33) vastgesteld te worden. Gezien de aangetroffen bijmengingen met puin onder de klinkerverharding is geadviseerd om bij een uit te voeren nader bodemonderzoek tevens aandacht te besteden aan asbest. De aanwezigheid van (matige) puin bijmengingen in de bodem geeft conform de norm NEN5707 een verdenking op het voorkomen van asbest.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond binnen het plangebied kunnen bij grondafoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Het verkennend bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

Nader bodemonderzoek Ebberstraat 33

Op basis van de conclusies van het verkennend bodemonderzoek is door Aeres Milieu een nader bodemonderzoek en een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem ter hoogte van het beklinkerde parkeerterrein aan de Ebberstraat 33 uitgevoerd⁶. Uit de samenvatting en conclusies van dit onderzoek blijkt het volgende:

Tijdens de uitvoering van het verkennend onderzoek naar asbest in de bodem zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In het geanalyseerde bovengrondmonster zijn geen verhoogde asbestconcentraties gemeten.

Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond (circa 0,2 tot 0,5 m-mv) verspreidt onder de hele klinkerverharding sterk verontreinigd is met PAK. In de ondergrondmonsters MM1 en MM2 en MM3 zijn lichte verontreinigingen met PAK aangetoond. De verontreiniging met PAK heeft een duidelijke

⁶ Aeres Milieu, Nader bodemonderzoek Ebberstraat te Velden, projectnummer AM13245, d.d. 27 januari 2014

lijke samenhang met de visueel waargenomen bijmengingen van puin- en asfalt-houdend materiaal in de bovengrond (traject 0,2 – 0,5 m-mv).

De aangetoonde sterke verontreinigingen bevinden zich in de bovengrond (traject 0,2 tot 0,5 m-mv) onder de gehele klinkerverharding (circa 380 m²). De omvang van de sterke verontreiniging bedraagt circa 110 m³.

Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het voorgenomen toekomstige gebruik van de locatie dient een sanering uitgevoerd te worden. Voor de aanpak van de aangetoonde bodemverontreiniging dient een BUS melding of saneringsplan ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (gemeente Venlo).

Conclusie

Met de gemeente is overeen gekomen dat de noodzakelijke sanering kan plaatsvinden op het moment dat er sprake is van concrete bouwplannen, maar wel alvorens ter plaatse bebouwing ten behoeve van woondoeleinden danwel gebruik als tuin plaats gaat vinden. Hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke bepaling opgenomen.

Het nader bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

Voor de gronden (Ebberstraat 29-33, sectie H, nummers 147-327-403-404 (allen ged.) is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven (zie bijlage 2).

Agrarisch gebied/ toekomstig natuurgebied

Het gebied, direct gelegen ten westen van onderhavig plangebied is in het kader van de ontwikkeling van de hoogwatergeul onderzocht met het oog op het toekomstige gebruik binnen de hoogwatergeul (natuur). Deze onderzoeken (historisch onderzoek en verkennend onderzoek) zijn in 2012 door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV uitgevoerd in opdracht van DCM Exploitatie Lomm BV.

Beide rapporten zijn beoordeeld door de gemeente en de conclusie is dat de bodemkwaliteit binnen de genoemde zone redelijkerwijs voldoet aan de normen voor het toekomstige gebruik. Er bestaat geen aanleiding de bodem te saneren. Voor de locatie wordt een Beoordeling Bodem Geschiktheid (BBG) opgesteld.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Op 21 november 2012 en 1 januari 2013 is de Wijziging Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 in werking getreden.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig project behelst de realisatie van (per saldo) 7 nieuwe woningen. Verder worden ter plaatse agrarische bedrijfsmatige activiteiten beëindigd. Dit betekent dat de ontwikkeling dusdanig kleinschalig is dat binnen het 3% criterium van de

NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van een bouwka-
vel. Op de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefom-
geving (PBL) bedroeg de concentratie PM_{10} ter plaatse in 2011 circa $25 \mu g/m^3$, en be-
droeg de concentratie NO_2 ter plaatse in 2011 circa $19 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer
bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de
jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het Plan-
bureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie
daarom voldoende voor de gewenste ontwikkeling. Naar verwachting zal door
voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren.
Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de
luchtkwaliteit.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in een ontwikkeling die niet in betekenende mate
bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit. Volgens de grootschalige concentratie-
kaarten van het PBL is de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor de te vestigen
functie. Het plan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteit.

4.1.4 Milieuzonering

De beoogde woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure
'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Ge-
meenten (VNG) 2009, gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige
functies in de omgeving.

Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een aanvaard-
baar woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven
in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrus-
treerd.

Nieuwe woningen

In de directe omgeving van het plangebied, zijn bestaande glastuinbouwbedrijven
gelegen. Zolang de milieurechten hiervan nog gelden, dient met deze bedrijven
rekening te worden gehouden in onderhavig plan.

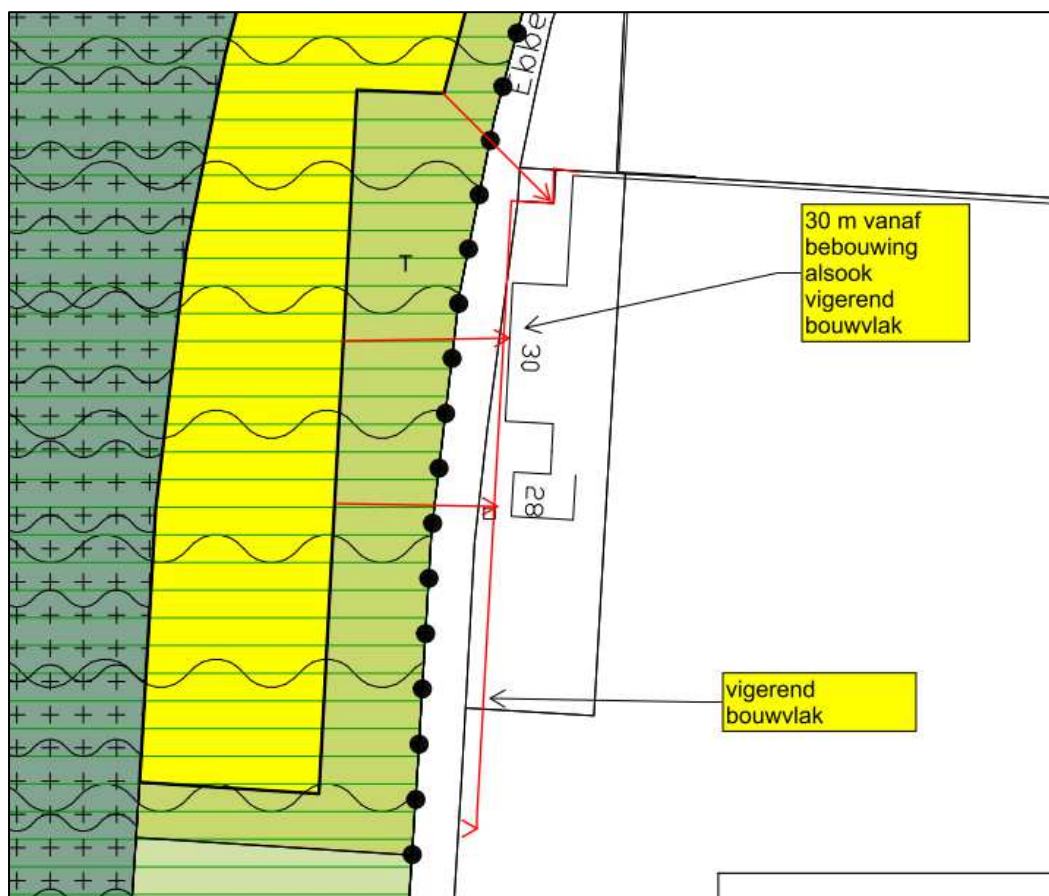
Op basis van de VNG zonering dient voor kassen een afstand aangehouden te wor-
den van 10 meter voor de aspecten geur, stof en gevaar en een afstand van 30 meter
voor het aspect geluid (continue). De minimale afstand van de bestaande bedrijfs-
bebouwing tot aan de voorziene gevel van de nieuwe woningen bedraagt ruim 30

meter. De minimale afstand van het bouwvlak tot de voorziene gevels bedraagt juist 30 meter.

Voor wat betreft de aspecten geur, stof, geluid en gevaar wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand. Om aan de gewenste afstand voor het aspect 'geluid' te kunnen voldoen is middels een verkavelingsplan en vertaling hiervan in de regels en op de verbeelding, een minimale afstand van 30 meter tussen de bestaande bedrijfsbebouwing/ bouwvlak en toekomstige woningen gehanteerd (zie ook de navolgende afbeelding).

Invloed nieuwe woningen op bedrijfsvoeringsmogelijkheden glastuinbouwbedrijven omgeving

Naast de invloed van nabijgelegen bedrijven op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied is het ook van belang om na te gaan of de herbestemming tot burgerwoning en nieuwbouw van de woningen nadelige consequenties heeft voor de bedrijfsvoeringsmogelijkheden van de nabij gelegen glastuinbouwbedrijven (in hoofdzaak Ebberstraat 12 en 28-30, aangezien overige tegenover gelegen kassen worden gesloopt). Ebberstraat 25 is akoestisch niet van invloed, omdat enkel de kas grenst aan het nieuw te ontwikkelen gebied. De bedrijfswoning aan de Ebberstraat 14 is maatgevend voor dit bedrijf. De nieuw geprojecteerde woningen komen verder van het merendeel van de geluidproducerende activiteiten af te liggen.



30 meter-zone

Op glastuinbouwbedrijven zijn de regels van het Activiteitenbesluit van toepassing (het Besluit glastuinbouw is in januari 2013 op gegaan in het Activiteitenbesluit). In het geval de voorschriften uit een bestaande milieuvergunning afwijken van wat er in het Activiteitenbesluit is voorgeschreven, blijven die voorschriften nog gedurende een overgangstermijn in werking tot 1 januari 2016. Daarna gaan de algemene milieuvoorschriften uit het Activiteitenbesluit gelden. Van een dergelijke overgangperiode is voor onderhavig bedrijf, voor zover bekend, geen sprake.

De voorschriften voor het telen of kweken van gewassen in een kas staan in paragraaf 3.5.1 van het Activiteitenbesluit en paragraaf 3.5.1 van de Activiteitenregeling beschreven. In het besluit is onderscheid gemaakt naar de aard van de inrichting: agrarische inrichtingen, glastuinbouwbedrijven in glastuinbouwgebieden en overige inrichtingen. In artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit zijn voor agrarische inrichtingen normen opgenomen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} veroorzaakt door vast opgestelde installaties of in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting

verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, op de gevel van gevoelige gebouwen en bij in- en aanpandige gevoelige gebouwen.

Onder geluidgevoelige gebouwen worden verstaan woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting.

Er zijn, ten opzichte van alle aanwezige glastuinbouwbedrijven aan de Ebberstraat, reeds bestaande woningen van derden (i.c. de woningen Ebberstraat 40, 28, 14 en 25) op een kortere afstand tot de bestaande glastuinbouwbedrijven dan de nieuwe woningen gelegen. Voor deze bestaande woningen dient door de bedrijven in de bestaande situatie dus reeds voldaan te worden aan het Activiteitenbesluit. Derhalve kan er van uit worden gegaan dat de bestaande bedrijfsvoeringen door de nieuwe woningen niet beperkt worden.

Het Activiteitenbesluit stelt in paragraaf 3.5.1 ook eisen (indien aanwezig bij de inrichting) aan assimilatiebelichting. De bedoeling is om lichthinder voor omwonenden te voorkomen en het beschermen van de duisternis en het donkere landschap. Gezien de in de omgeving reeds aanwezige en op kortere afstand gelegen bestaande woningen, zijn deze bestaande woningen maatgevend inzake eisen aan assimilatiebelichting. Als gevolg van de realisatie van de nieuwe woningen zal ook op dit onderdeel derhalve geen nieuwe belemmering voor de bedrijfsvoering van de bedrijven ontstaan.

Hierbij kan nog het volgende worden opgemerkt:

Voorheen golden er afstandseisen voor glastuinbouwbedrijven (bijvoorbeeld op grond van het Besluit glastuinbouwbedrijven milieubeheer). Deze afstandseisen komen niet meer terug in het Activiteitenbesluit. De idee daarachter is dat het ruimtelijke spoor (bestemmingsplan) een betere manier is om dit te regelen.

Voor onderhavige situatie wordt hierbij opgemerkt dat de minimale afstand van de bedrijfsbebouwing tot de nieuwe woningen 30 meter bedraagt. Gezien het voorheen geldende afstandscriterium op basis van het Besluit glastuinbouwbedrijven voor bestaande bedrijven tot woningen van derden van 10 meter, wordt deze afstand van 30 meter toereikend geacht voor het niet belemmeren van de bedrijfsvoering en het kunnen garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

In de bestaande toestand kunnen de huidige bedrijfswoningen in het plangebied (welke omgezet worden naar burgerwoning) reeds aangemerkt worden als woning. De bestaande bedrijfswoningen zijn derhalve reeds maatgevend wat betreft de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouwbedrijven in de directe omgeving.

Door het herbestemmen van de bedrijfswoningen wordt de bestaand afstand van woningen tot de bedrijven aan de overzijde van de Ebberstraat derhalve niet verkleind. De herbestemming van de bedrijfswoningen heeft dan ook geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van de bestaande glastuinbouwbedrijven. Omdat de nieuwe woningen op gelijke of verdere afstand tot de glastuinbouwbedrijven worden opgericht dan de bestaande her te bestemmen bedrijfswoningen, vormen ook deze nieuwe woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de bestaande glastuinbouwbedrijven.

Conclusie

De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de bedrijfssituatie van in de omgeving aanwezige inrichtingen en in de nieuwe woningen kan uitgegaan worden van een goed woon- en leefklimaat. Om dit nader te onderbouwen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door K+ naar alle nog in de omgeving aanwezige glastuinbouwbedrijven (Ebberstraat 28-30, 34 en 40)⁷. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat als de woningen op 30 meter uit de inrichtingsgrens worden geprojecteerd de optredende geluidbelastingen in de dagperiode niet boven de grenswaarde van 50 dB(A) zullen uitkomen. Bij het bedrijf aan de Ebberstraat 40 worden incidenteel in de avondperiode nog laad- en loswerkzaamheden verricht. In de avondperiode worden de grenswaarden als gesteld in het Activiteitenbesluit overschreden. Omdat deze situatie ten hoogste 12 keer per jaar voorkomt en de geluidwering van de nieuwe woningen rond de 25 dB(A) zal kunnen halen, zal in de woning de geluidbelasting voldoende laag zijn. In de woning zal het binnenniveau niet boven de 35 dB(A) etmaalwaarde c.q. 55 dB piekwaarde uitkomen. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het akoestisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁷ K+, Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzoneringbouwplan Ebberstraat 29-33 te Velden, gem. Venlo, projectnummer M12 484.402.1, d.d. 25 februari 2014

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. De laatste wijziging is in werking getreden 31 juli 2012.

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de huidige circulaire zijn komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. De Eerste Kamer heeft op 9 juli 2013 ingestemd met het wetsvoorstel 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en enige andere wetten in verband met de totstandkoming van een basisnet (Wet basisnet) treedt medio 2014 in werking.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Externe veiligheid in en rondom het plangebied

In onderhavig plangebied worden kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen gerealiseerd. Er moet daarom getoetst worden aan het aspect groepsrisico en plaatsgebonden risico.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied (binnen een minimale afstand van 900 meter) bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

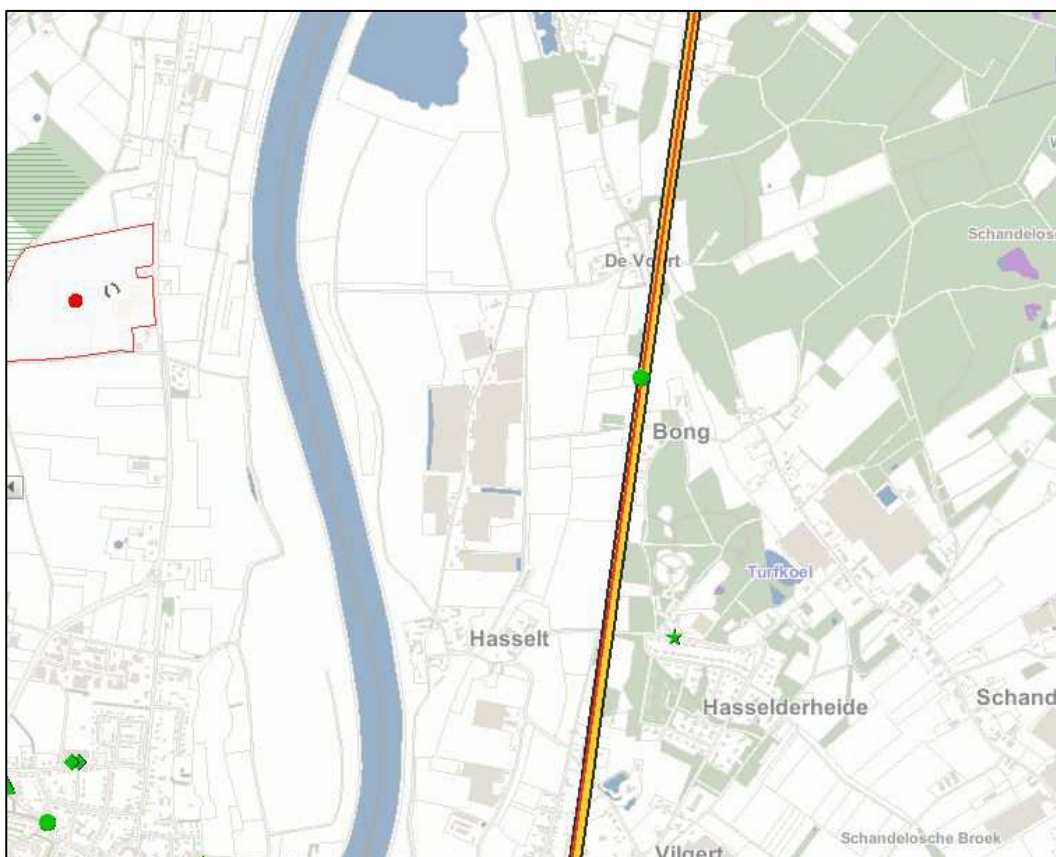
Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied voor opslag van gevaarlijke stoffen.

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied voor toxisch gas via vervoer per spoor.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

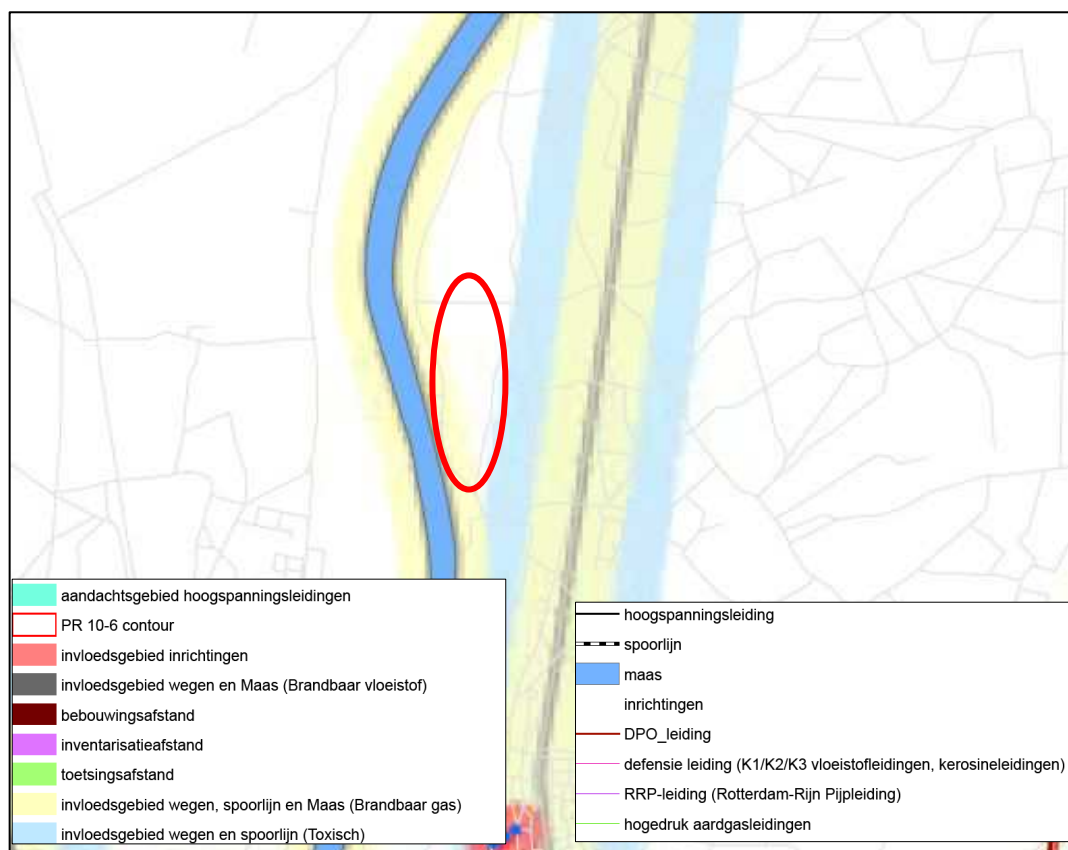


Uitsnede Risicokaart Nederland

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen 200 meter van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen. De meest nabij gelegen route voor transport van gevaarlijke stoffen (N271) is gelegen op een afstand van meer dan 450 meter van het plangebied.

Uit de Belemmeringskaart van de gemeente Venlo blijkt dat het plangebied ook juist buiten het invloedsgebied voor deze weg is gelegen.



Uitsnede Belemmeringskaart externe veiligheid gemeente Venlo

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Water

Het grootste invloedsgebied van water in de omgeving betreft het vervoer van brandbare gassen over de Maas met een afstand van 175 meter. Het plangebied is juist op de grens van dit invloedsgebied van de Maas gelegen. Gezien de toevoeging van woningen, zal de personendichtheid in het gebied toenemen. Gezien de bestaande bedrijfssituatie, waarin ook mensen gedurende de dag in de bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, zal dit per saldo geen significante toename zijn. De wijziging van personendichtheid heeft derhalve geen invloed op het toch al lage groepsrisico in Velden.

Het Basisnet water bestaat uit een kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Rood: belangrijke toegangen naar zeehavens.
- Zwart: belangrijke binnenvaarwegen.

- Groen: minder belangrijke vaarwegen.

De Maas is aangemerkt als zwarte vaarweg: een belangrijke binnenvaarweg. Wat betreft de gebruikruimte bij zwarte vaarwegen geldt dat de plaatsgebonden risico-contour niet buiten de waterlijn komt.

Wat betreft het plasbrandaandachtsgebied geldt een afstand van 25 meter landinwaarts vanaf de waterlijn en in uiterwaarden van vrijstromende rivieren. Het plangebied bevindt zich niet binnen deze zone.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over het water.

Leidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle buisleidingen.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied voor vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het toch al lage groepsrisico in Velden en omgeving.

4.2 Natuur en landschap

Blijkens de kaart 'Groene waarden' van het POL 2006 (actualisatie 2011) komen in het plangebied geen bijzondere beschermde natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor, zoals vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) of Natura 2000-gebied.

Het in westelijke richting gelegen Maasdal is wel aangegeven als 'nieuw natuurgebied'. Deze gebieden maken onderdeel uit van de EHS. In het vigerende bestemmingsplan maken deze gronden onderdeel uit van de ontgrondingen (een en ander in lijn met de geplande ontwikkelingen rondom de hoogwatergeul Lomm).

De onbebouwde gronden in oostelijke richting (achter het bestaande kassengebied aan de oostzijde van de Ebberstraat) is aangewezen als 'beheersgebied' en maakt als zodanig ook onderdeel uit van de EHS.

Gezien het verdwijnen van agrarische bedrijfsmatige activiteiten en glasopstanden wordt er vanuit gegaan dat als gevolg van de nieuwe woonfunctie geen nieuwe of zwaardere negatieve effecten uitgaan op de omliggende natuurwaarden in het Maasdal dan in de bestaande situatie. Het project betekent juist een verbetering voor de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Conclusie

De ontwikkeling heeft per saldo geen consequenties voor de natuurlijke en/ of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

4.3 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet 1998* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen

getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/ of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Plangebied

Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse glasopstanden. Deze glasopstanden worden allen gesloopt. De aanwezige woonbebouwing en omliggend erf/ tuin blijft als zodanig behouden, alleen de woning aan de Ebberstraat 29 wordt herbouwd.

Voor het overige bestaan de onbebouwde gronden uit weiland/ dierenweide, waar nauwelijks tot geen sprake is van opgaande beplanting en uitsluitend sprake is van grasland.

Werkwijze

Het onderzoek naar het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten heeft zich op basis van de kenmerken van het gebied vooralsnog beperkt tot een bureau-studie.

Resultaten

Uit de beschikbare natuurgegevens via de provinciale website blijkt dat er in het plangebied in het verleden geen beschermde broedvogelsoorten zijn waargenomen. Ditzelfde geldt voor beschermde plantensoorten.

Doordat het plangebied, ter hoogte van de toekomstige woonbestemming, vrijwel geheel als kas in gebruik is, zijn deze gronden ongeschikt voor beschermde dieren en ongeschikt als groeiplaats voor beschermde planten. Voor de onbebouwde gronden geldt dat deze overwegend als grasland in gebruik zijn en geen waardevolle opgaande beplanting behelzen.

Voor de gronden binnen het plangebied die geen woonbestemming krijgen, geldt dat hier in de toekomst niet gebouwd mag worden en het huidige gebruik kan worden voortgezet.

Conclusie

Gezien de afwezigheid ervan, is er als gevolg van de ontwikkeling geen schade of nadelige gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten te verwachten.

Na realisatie van het plan zal het bebouwd oppervlak aanzienlijk minder zijn dan in de bestaande situatie. Hierdoor en als gevolg van een minder intensief en verstorend gebruik van de locatie, zullen in het gebied meer mogelijkheden ontstaan voor de ontwikkeling van flora en fauna.

4.4 Waterhuishouding

Beleidskader

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr). De Beleidsregels grote rivieren hebben hun grondslag in het Besluit Rijksrivieren welk op 22 december 2009 is opgegaan in het Waterbesluit. In paragraaf 3.1 is hier reeds nader op ingegaan.

Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2006) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen. Ook wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wil de provincie bereiken door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water.

Een van de strategische doelen ten aanzien van het provinciaal waterbeleid is 'Herstel sponswerking': het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.

Ambitie herstel sponswerking

De provinciale ambitie is het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, conform het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21)/ Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) voorkeursvolgorde van vasthou-

den, bergen en vertraagd afvoeren en door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, waarbij wordt geanticipeerd op veranderende klimatologische omstandigheden. Conform de afspraken uit het NBW wil de provincie in 2015 voldoen aan de nog nader te bepalen en vast te stellen normen voor regionale wateroverlast, waarbij bij de bepaling van de aard en omvang van bij voorkeur te nemen brongerichte maatregelen rekening wordt gehouden met 10% hogere piekafvoeren van beken (met een herhalingstijd van $T=50$ jaar) vanwege de klimaatsverandering.

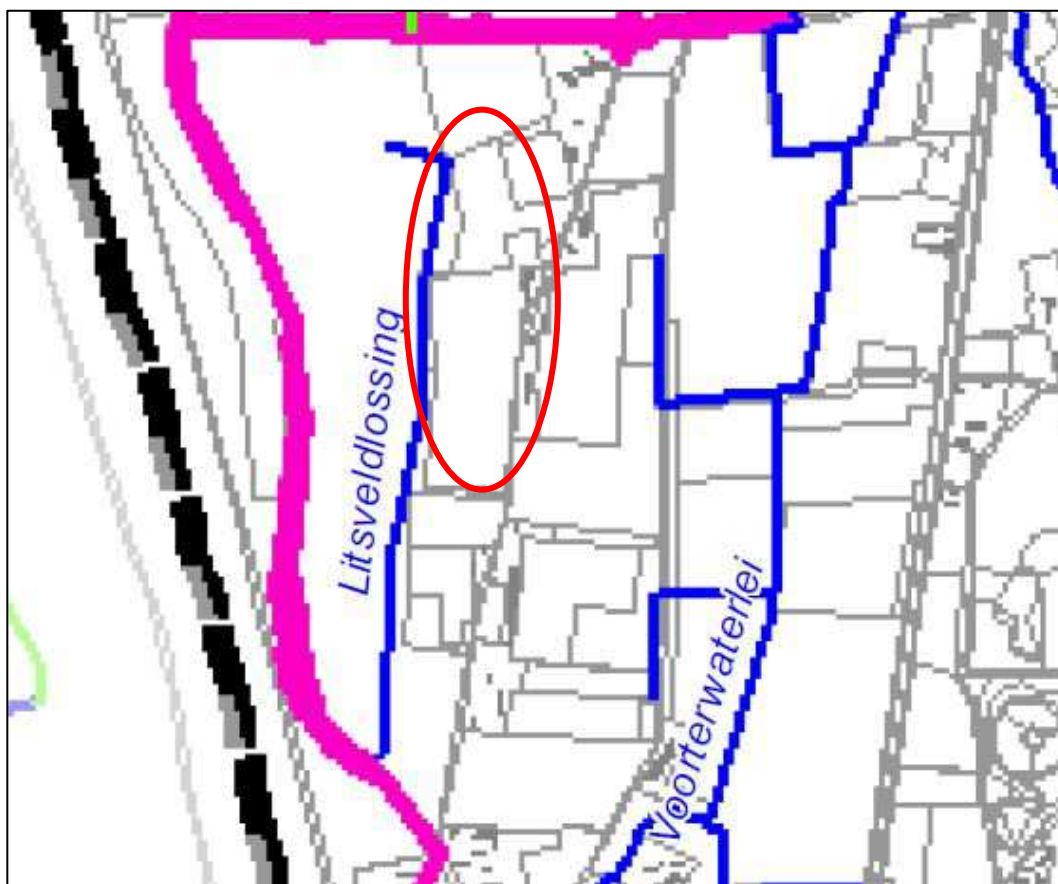
Op de langere termijn wil de provincie komen tot een reductie van de piekafvoeren van 20%, teneinde de natuurlijke veerkracht verder te herstellen en daarmee toekomstige wateroverlast en watertekort tegen te gaan.

Vertaling van dit aangescherpte landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ontwikkelingsplannen zal met dit uitgangspunt zondermeer rekening moeten worden gehouden. Vertaald naar normen betekent dit dat het hemelwater afkomstig van 60-80% van de verharde oppervlakken bij nieuwbouw niet meer via de gemeentelijke riolering mag worden afgevoerd. Door waterbeheerders is hierbij aangevuld dat in het algemeen moet worden uitgegaan van 100% afkoppeling.

Keur waterschap Peel en Maasvallei

Op waterstaatswerken en watergangen (waterlopen) is de Keur van het waterschap Peel en Maasvallei van toepassing. In de Keur worden enkele handelingen in het watersysteem beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang.

Ten westen van het plangebied bevindt zich momenteel nog de Listveldlossing. Dit betreft een primaire/ secundaire watergang, zonder specifiek ecologische functie. Deze lossing zal met de aanleg van de nieuwe waterkering komen te vervallen. Het bouwplan leidt derhalve niet tot een beperking van de werking van de Keur.



Uitsnede kaart 'Aandachtsgebied Waterschap Peel en Maasvallei'

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater.

Grondwater en bodem

De bodem (Holocene deklaag) bestaat uit fijn zand met dunne leem/kleilenzen. De stroming van het freatisch grondwater is volgens het Grondwaterplan Limburg (Provinciale Waterstaat Limburg, rapport GB 2008, oktober 1985) in west- noordwestelijke richting en bevindt zich op een hoogte van circa 14 m+ NAP. Circa 300 meter ten westen van de onderzoekslocatie stroomt de Maas. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Op de bodemdoorlatendheidskaart voor de gemeente Venlo is weergegeven dat de bodemdoorlatendheid (de zogenaamde k-waarde) in het plangebied overwegend 1,5 tot 10 m/dag bedraagt. Gronden met een dergelijke k-waarde zijn te classificeren

als zeer goed doorlatende grond. Infiltratie is heel goed mogelijk, tenzij sprake is van een kwelgebied waar het grondwater ondiep aanwezig is (ca. 0,5 meter diep). Een infiltratievoorziening in deze gebieden staat meestal droog en loopt niet vaak over.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Limburg.

Het plangebied is wel gelegen in de beschermingszone van de Venloschol. Deze is als boringsvrije zone aangewezen, aangezien diepe boringen de natuurlijke geologische bescherming kunnen aantasten. In de Venloschol worden alleen (nieuwe) diepe onttrekkingen voor menselijke consumptie via vergunningverlening toegestaan. Van dergelijke diepe onttrekkingen is als gevolg van onderhavige ontwikkeling geen sprake.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in worden voorzien.

Ten westen van het plangebied bevindt zich momenteel nog de Listveldlossing. Dit betreft een primaire/ secundaire watergang, zonder specifiek ecologische functie. Deze lossing zal met de aanleg van de nieuwe waterkering komen te vervallen. Een beschermingszone is dus niet meer aan de orde, wel is de geprojecteerde waterkering als zodanig bestemd en beschermd.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het vuilwater van de nieuwe ontwikkeling zal via een nieuw stelsel naar het aanwezige gemeentelijke stelsel worden geleid.

Hemelwater

Voor onderhavig plangebied zal een verbetering van de waterhuishouding optreden. Door de sloop van de kassen en de relatief beperkte nieuwbouw zal er namelijk meer hemelwater natuurlijk kunnen infiltreren in het gebied.

Ten behoeve van de individuele bouwkavels zal desondanks ook voorzien worden in een infiltratievoorziening op eigen perceel voor het afkoppelen van hemelwater.

Conform de richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dienen infiltratievoorziening(en) met een overloop op eigen terrein gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken.

Een infiltratievoorziening met overloop op openwater moet daarnaast voldoen aan de volgende eisen van het waterschap: boven de infiltratievoorziening moet een dynamische buffer gerealiseerd worden waarin een bui van 50 mm ($T=10$) kan worden geborgen. Daarboven wordt gevraagd een waakhoogte van ongeveer 0,5 meter te hanteren. Bij een bui van 84 mm ($T=100$) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, worden in acht genomen, bij de aanleg van de infiltratievoorzieningen. Er zijn nu nog geen concrete bouwplannen bekend, zodat er nog geen verdere dimensionering aangegeven kan worden. De inhoud van de infiltratievoorziening zal bepaald worden aan de hand van de oppervlakte van de bebouwing en verharding $\times 84 \text{ mm} / 1000$ en rekening houdend met de dynamische buffer en waakhoogte.

Door deze wijze van hemelwaterbehandeling ontstaat er geen wateroverlast voor derden.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van de waterkwaliteit zijn er een aantal aspecten om in acht te nemen:

- af te koppelen dakoppervlakken mogen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen. Uitlogende materialen als lood, koper en zink worden niet toegepast bij deze ontwikkeling;
- af te koppelen verhardingen (parkeervoorzieningen en wegen) kunnen verontreinigingen bevatten. Door tussenkomst van olie-/ slibafscheidende kolken, of een voldoende brede bermassage dient de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater te worden gewaarborgd.

Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd (brief waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m² nieuw verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als bijvoorbeeld ruimtelijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Wat betreft onderhavig plangebied bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak per saldo minder dan 2.000 m². Gezien de ligging nabij de toekomstige waterkering is een advies van het waterschap aan de orde. Vanwege de ligging in het stroomvoerend rivierbed is een advies van Rijkswaterstaat noodzakelijk.

Conclusie

In het kader van de planontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.5 Verkeerskundige aspecten

De woningen worden rechtstreeks, middels diverse nieuwe inritten, ontsloten op de Ebberstraat. Vanaf de Ebberstraat is via de wegen Hasselt of Voort eenvoudig de regionaal verbindende Rijksweg N271 te bereiken.

De betreffende woonkavels zijn dusdanig groot van opzet dat op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van tenminste twee auto's. De openbare weg hoeft als gevolg hiervan derhalve niet belast te worden met geparkeerde voertuigen.

Omdat ter plaatse sprake is van bedrijfsbeëindiging/ verplaatsing, wordt er ook vanuit gegaan dat er geen toename van een verkeersaantrekkende werking naar het gebied plaatsvindt. Indien sprake mocht zijn van een geringe toename van de verkeersaantrekkende werking dan kan dit gezien de goede bereikbaarheid vanuit het hoofdwegennet goed opgevangen worden.

Conclusie

De locatie is goed bereikbaar. Een eventuele geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse is gezien het karakter van de omgeving, aanvaardbaar. Er kan op eigen terrein voldaan worden aan de parkeerbehoefte.

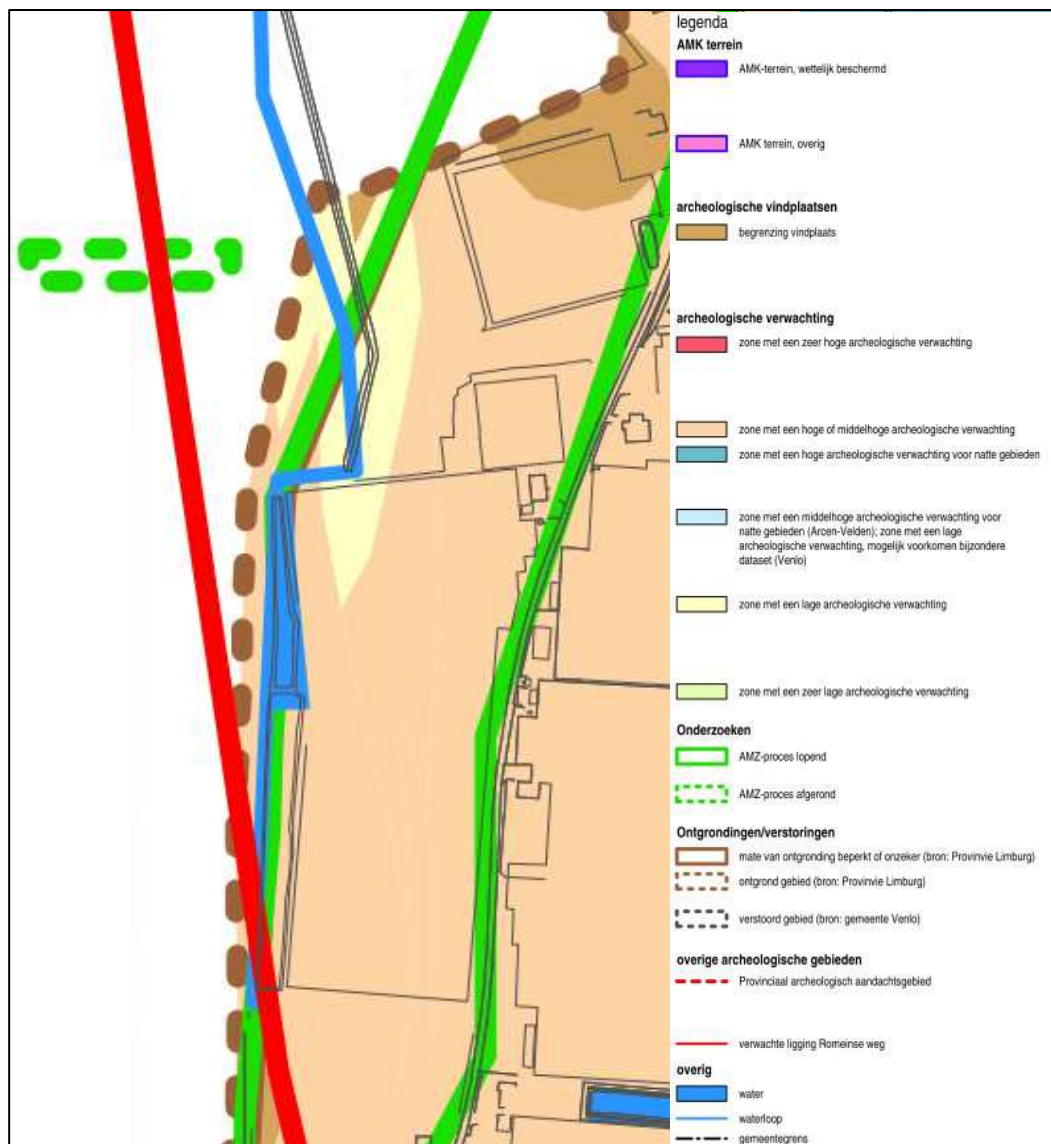
4.6 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan en de risicokaart van de provincie Limburg, geen gasleidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone.

In het noordelijke gedeelte van de Ebberstraat is een rioolwaterpersleiding gelegen. De beschermingszone hiervan (2,5 meter aan weersijden van de leiding) reikt tot in het plangebied. De betreffende beschermingszone is als zodanig in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Gezien de ligging van deze beschermingszone, direct aan de Ebberstraat en de voorziene ligging van het bouwvlak, vormt deze geen belemmering voor de geplande woningbouw ter plaatse.

4.7 Archeologie

Volgens de kaarten van de KennisInfrastructuur CultuurHistorie (Kich) geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede geactualiseerde Archeologische beleidskaart gemeente Venlo

De gemeente Venlo heeft in het kader van het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een archeologische advieskaart en een daaruit voortvloeiende archeologische beleidskaart (2007) opgesteld. Op deze kaart is het plangebied niet opgenomen, gezien de ligging binnen de voormalige gemeentegrens van Arcen en Velden. Het plangebied is volgens de geactualiseerde archeologische beleidskaart (ABK) van de gemeente Venlo overwegend gesitueerd in een zone met hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze zone geldt een onderzoekspligt bij ingrepen groter dan 500 m² én dieper dan 40 cm - maaiveld. In het uiterste noordelijke plandeel is een archeologische vindplaats aanwezig. Bij een verstoring dieper dan 40 cm – maaiveld dient in dit gebied archeologisch onder-

zoek plaats te vinden. De bij deze archeologische waarden behorende dubbelbestemmingen (Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 3) zijn overgenomen in de planregels.

Bureau- en verkennend veldonderzoek

Ter plaatse van de te roeren gronden en voor die delen van het plangebied waar de woonbestemming voorzien is, is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek uitgevoerd¹⁰.

Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens een waardestelling en adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgotraject worden opgesteld.

Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied en geografische ligging moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied een uitzonderlijk hoge verwachting geldt voor de hele prehistorie.

Ook de daarop volgende perioden lijken, op basis van de opgravingsgegevens uit de omgeving, goed vertegenwoordigd. Het plangebied ligt in het zoekgebied van de Romeinse weg langs de Maas. Daarom geldt voor de Romeinse tijd een hoge verwachting.

De vroege middeleeuwen zijn in het Maasdal over het algemeen minder sterk vertegenwoordigd. Dit lijkt weerspiegeld te worden in de aangetroffen resten in de omgeving, derhalve geldt voor de vroege middeleeuwen een middelhoge verwachting. Met de daaropvolgende ontwikkeling van de regio in de late middeleeuwen en nieuwe tijd nemen ook de verwachtingen binnen het plangebied toe. Voor deze perioden geldt dan ook een hoge verwachting. Specifiek worden ook resten uit de Tweede Wereldoorlog verwacht.

Het plangebied maakt deel uit van een zone die gedurende diverse perioden zeer interessant is geweest voor bewoning. Met name de prehistorie is hier sterk in vertegenwoordigd. Vele onderzoeken rondom het plangebied geven een beeld van een zeer rijk archeologisch gebied. Het plangebied is, door de aanwezigheid van de aanwezige kassen, nooit onderzocht. Op basis van het verkennend onderzoek kan worden gesteld dat de archeologische waarden zeer waarschijnlijk doorlopen binnen het plangebied. De noordelijke boringen geven een beeld van een relatief onverstoorde bodem en de zuidelijke boringen een bodem met een verstoring tot circa 50 centimeter–mv. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd dat er ter plaatse van boringen 1 t/m 7 een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De inzet van een proefsleuvenonderzoek heeft voorkeur op een karterend/waarderend booronderzoek, omdat de methode boren minder geschikt is voor het opsporen van mogelijke prehistorische vindplaatsen. Ter

¹⁰ Aeres Milieu, Archeologisch bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek door middel van boringen, Plan Maasdal Velden, plangebied Ebberstraat 29-33 te Velden, projectnummer AM12338-1, d.d. 22 november 2013

plaatsen van boringen 8 t/m 15 is sprake van een aftopping van de bodem waardoor grote delen van deze kwetsbare prehistorische vindplaatsen verloren zullen zijn gegaan. Er bestaat echter de kans dat er naast deze kwetsbare prehistorische vindplaatsen ook Romeinse en vroeg middeleeuwse resten aangetroffen worden. Dergelijke vindplaatsen kunnen, zelfs na aftopping, zeer goed bewaard zijn onder de huidige geroerde toplaag. Derhalve verdient het de aanbeveling dat vervolgonderzoek plaats vindt, eveneens middels een proefsleuvenonderzoek, om zo een optimaal beeld te kunnen vormen van de mogelijk aanwezige resten.

Conclusie/ Selectiebesluit

In het plangebied is een verkennend onderzoek gedaan. Verder is geo-archeologisch onderzoek gedaan in het westelijk aangrenzende plangebied voor de uitbreiding van de hoogwatergeul.

In afwijking van de aanbevelingen in deze onderzoeken is in overleg met het bevoegd gezag overeen gekomen dat vervolgonderzoek niet nodig is. Dit in verband met de noodzakelijke ophoging van het terrein. Als gevolg hiervan is bepaald dat een verstoringsdiepte van maximaal 50 cm onder maaiveld in het plangebied Ebberstraat acceptabel is. Omdat er ophoging plaatsvindt ten behoeve van de hoogwaterbescherming is het haalbaar om binnen deze norm te blijven. Derhalve kan worden volstaan met het opnemen van de eerder genoemde archeologische dubbelbestemmingen en kan vervolgonderzoek voorsnog achterwege blijven.

Het archeologisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

4.8 Cultuurhistorie

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg van de provincie Limburg, is in het plangebied geen sprake van waardevolle cultuurhistorische elementen. De aanwezige bebouwing in het gebied is daarbij ook niet aangemerkt als een monument. De Ebberstraat is wel aangewezen als een 'weg ouder dan 1806'. Als gevolg van de ontwikkeling wordt er echter geen invloed uitgeoefend op de ligging of het gebruik van deze weg.

Conclusie

In het kader van de voorziene sloop en nieuwbouw bestaan er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in het Bro, zodat kostenverhaal aan de orde is.

Kostenverhaal wordt in onderhavige situatie anderszins verzekerd door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst, ook wel de anterieure exploitatieovereenkomst genoemd. In deze overeenkomst maken gemeente en grondeigenaar onder andere afspraken omtrent de economische uitvoerbaarheid. Tevens zijn in deze overeenkomst fasering, alsmede nadere eisen, regels e.d. vastgelegd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/ of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemming.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012. Verder is inhoudelijk deels aangesloten bij de systematiek van de 'Beleidsregel particulier opdrachtgeverschap Natteweg en Past. Lemmensstraat' van de gemeente Venlo en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Hoogwatergeul Lomm +'.

Daar waar de regels aanpassing behoeven, omdat ter plaatse bepaalde aanduidingen of situatie zich (niet) voordoen, zijn de regels aangepast aan de situatie ter plaatse of gemaakte afspraken.

Hierna wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Tuin' en 'Wonen' aan de orde, waarnaar wordt gewijzigd en hier als zodanig wordt verwezen.

Inzake het bouwen van hoofdgebouwen (woonlaag) geldt de volgende voorwaarde in de woonbestemming (en middels artikel 1 'Begrippen'): de woonverdieping dient op een niveau van 1:250 (plus een waakhoogte van 25 centimeter) te worden uitgevoerd. Dit betreft 17,88 m + NAP (plus 0,25 m waakhoogte). Dat geldt evenzo voor de noodzakelijke ophoging zelf. Deze dient zo strak mogelijk om de bebouwing te worden gerealiseerd (tot maximaal 5 meter van de gevel van gebouwen). De bescherming mag wel zodanig worden aangelegd dat de toegankelijkheid van de nieuwe gebruiksmogelijkheden gewaarborgd blijft. Het ophogen van de gehele kavel is echter niet toegestaan om zo de waterdoorvoer in het gebied niet te belemmeren.

De opbouw van de bestemmingen ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd;
- *afwijken van de bouwregels*: hier worden enkele bouwregels aangehaald waarvan onder specifieke voorwaarden af geweken kan worden;
- *specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Voor het gebied gelden aanvullend ook de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool', 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'.

5.2.3 Algemene regels

- *Anti-dubbelregel*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling bevat algemene regels omtrent bestaande maten en afspraken en ondergronds bouwen;
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn de regels omtrent de gebiedsaanduiding 'Venloschol' opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht*: in deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;
- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden

6.1 Inspraak

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbers de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

6.2 Vooroverleg

In onderhavig geval is sprake van een ontwikkeling binnen perspectief 3. In het plangebied spelen derhalve belangen, zoals verwoord in de Interim-Belangenstaat 2012-2013 van de provincie Limburg. Provinciaal overleg vooraf (op basis van artikel 3.1.1. Bro) is derhalve noodzakelijk.

Per e-mail van 17 maart 2014, met als onderwerp: "Artikel 3.1.1 Bro Vooroverleg bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Maasdal Velden, Ebberstraat 29-33', hierna te noemen het plan (DocMan 2014/6954)" heeft de provincie aangegeven dat de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen geeft. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet, is er geen aanleiding om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

De belangen van Rijkswaterstaat zijn, gezien het gestelde in de paragrafen 3.1 en 4.4. in het geding. Het plan is in het kader van het vooroverleg derhalve ook aan deze instantie voorgelegd. De reactie per brief met kenmerk RWS-2014/15636 (d.d. april 2014) is verwerkt in het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.1). Deze reactie kan als een pré-wateradvies beschouwd worden.

6.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 24 april 2014 tot en met 4 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een mondelinge of schriftelijk zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van Venlo.

Voor het standpunt op de ingediende zienswijze en een overzicht van de ambtshalve wijzigingen op het ontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen welke als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is.

7. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1
Principemedewerking Rijkswaterstaat



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

12/12467

> Retouradres Postbus 25 6200 MA Maastricht

het College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Venlo
t.a.v. de heer Van Rijt
Postbus 3434
5902 RK VENLO



Rijkswaterstaat
Limburg

Avenue Ceramique 125
6221 KV Maastricht
Postbus 25
6200 MA Maastricht
T (043) 329 44 44
F (043) 329 42 01
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon
P.L.M. Beenen

T 06 - 51854837
philippe.beenen@rws.nl

Ons kenmerk
RWS\DLB-2012\3652

Uw kenmerk

Bijlage(n)

VERZONDEN 9 JUL 2012

Datum 27 juni 2012

Onderwerp Rivier de Maas; principe standpunt ten aanzien van plan Maasdal -
Velden

Geachte heer Van Rijt,

Bij mailbericht van 12 juni 2012 en specifiek de daarbij bijgevoegde conceptbrief
heeft u mij verzocht om medewerking te verlenen aan het project Maasdal -
Velden op grond van artikel 6d van de Beleidsregels grote rivieren.

Hierbij deel ik u mede dat ik in principe medewerking kan verlenen aan de
verdere uitwerking van het project onder de volgende condities:

1. de nieuwe woningen in het rivierbed worden gebouwd op een niveau dat minimaal dezelfde bescherming biedt als de kade (1:250).
2. de sloop van kassen en bedrijfsgebouwen in beginsel moet geschieden voorafgaand aan de realisatie van woningbouw. In de verdere uitwerking moet hier aandacht aan worden geschonken.
3. de financiering en tijdige realisering van de sloop van de kassen en bedrijfsgebouwen (in zijn geheel) moet zijn gegarandeerd. In de verdere uitwerking moet hier aandacht voor zijn.
4. de communicatie richting de deelnemers die afgehaakt zijn, moet helder en eensluidend zijn, namelijk dat de verdere uitbreidingsmogelijkheden op individueel niveau zeer beperkt dan wel niet aanwezig zijn. Dit zou tevens zijn beslag moeten krijgen in het op te stellen bestemmingsplan.
5. de medewerking is verbonden aan het plan dat nu voorligt. Nieuwe afhakers zetten de haalbaarheid van het geheel sterk onder druk c.q. maakt dat het geheel opnieuw getoetst moet worden.

Ik verzoek u om met mij een gezamenlijk afwegingskader op te stellen voor het bestemmingsplan en in een latere fase de procedure op grond van de Waterwet.

Hoogachtend,

DE STAATSECRETARIS VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
namens deze,
HET HOOFD VERGUNNINGVERLENING EN HANDHAVING,

Dhr. R. J. Muijers

Bijlage 2
Bodemgeschiktheidsverklaring

Beoordeling Bodemgeschiktheid

Ebberstraat 29-33 te velden

Acn, sectie H, nrs. 147,327,403 en 404 (allen ged.)

Voorliggende beoordeling van de milieukundige bodemgeschiktheid bestaat uit onderhavig voorblad, **twee** bijlages met een situatietekening en de in onderstaand overzicht vermelde ingevulde beoordelingsbladen:

Omschrijving Beoordelingsblad		Aantal
I	Algemene gegevens, aanleiding en eerste toetsing	1
II	Beoordeling historisch onderzoek	1
III	Beoordeling onderzoeksrapport	1
IV	Beoordeling plan van aanpak	
V	Beoordeling evaluatieverslag	

In onderstaande tabel kunt u zien of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Indien dit niet het geval is, dan is in onderstaande tabel de vervolg actie benoemd.

Beoordelingsinformatie kunt u in de bijgevoegde beoordelingsbladen vinden. Hierbij wordt opgemerkt dat een beoordeling nooit limiterend is. Het blijft de verantwoording van een initiatiefnemer c.q. diens adviseur om een volledig en correct onderzoek in te dienen.

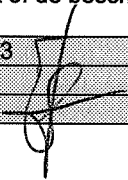
Advies		Datum	Paraaf
	Initiatiefnemer kan Bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel hanteren.*		
	Uitvoeren historisch onderzoek (volgens NEN 5725)		
	Uitvoeren verkennend bodemonderzoek (volgens NEN 5740)		
	Uitvoeren aanvullend bodemonderzoek		
	Uitvoeren nader bodemonderzoek		
	Opstellen van een plan van aanpak (niet ernstig geval veroorzaakt voor 1-1-1987)		
	Opstellen van plan van aanpak (verontreiniging veroorzaakt op of na 1-1-1987)***		
X	Opstellen van saneringsplan of het indienen van een BUS-melding (geval van ernstige bodemverontreiniging, veroorzaakt voor 1-1-1987)***	28-03-2014	
	Uitvoeren van sanering en indienen evaluatieverslag (niet ernstig geval veroorzaakt voor 1-1-1987)		
	Locatie is geschikt voor beoogde gebruik		

* Op basis van de Bodembeheernota Venlo (januari 2010) kan iemand kiezen om de bodemkwaliteitskaart (Bkk) als bewijsmiddel te hanteren. Indien er echter sprake blijkt van onvoorziene omstandigheden (bijvoorbeeld, puin in bodem / onbekende dempingen / onbekende ondergrondsetank) kan dat alsnog aanleiding geven voor het uitvoeren van onderzoek. De keuze om al dan niet gebruik te maken van de Bkk als bewijsmiddel is nadrukkelijk een keuze van de initiatiefnemer (zie disclaimer in de bodembeheernota)

*** Afhandeling dient plaats te vinden in het kader van de Wet bodembescherming, waarbij sprake is van procedures. Afhandeling van deze procedures vallen buiten onderhavige beoordeling

Voorwaarden:

- De beoordeling van de bodemgeschiktheid is direct gekoppeld aan de op blad I beschreven ontwikkeling. De geldigheid van het formulier vervalt dan ook indien op de locatie een andere ontwikkeling plaats vindt. Bij twijfel over de geldigheid (bijvoorbeeld t.g.v. beleidswijziging) dient de beoordeling opnieuw te worden uitgevoerd.
- Elke wijziging in bestemming en/of gebruik van grond en opstallen leidt ertoe dat deze beoordeling komt te vervallen.
- Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt kan deze grond niet zonder meer elders worden toegepast. Voor het toepassen van grond binnen Venlo is de Bodembeheernota Venlo van toepassing.
- De gemeente Venlo is niet aansprakelijk voor onbekende verontreinigingen die tijdens werkzaamheden aan het licht komen.
- De eigenaar/gebruiker van het terrein is zelf verantwoordelijk voor een onderzoek naar de geschiktheid van het grondwater indien hij dat grondwater wil benutten. Op het oppompen van grondwater is de waterwet van toepassing.

I Algemene gegevens, aanleiding en 1^e toetsing					
A Locatie gegevens					
Locatie	Ebberstraat 29-33			Te	Velden
Kadastrale gegevens	ACN	Sectie:	H	Nummer(s):	147,327,403 en 404 (allen ged.)
Oppervlakte	m ² /ha				
Eigenaar					
B Aanleiding voor de beoordeling van de bodemkwaliteit					
Procedure in het kader van de woningwet					
☒	Procedure in het kader van de WRO				
Aan-/verkoop van de locatie met als doel					
Overig:					
C Beoogd gebruik van de locatie met bijbehorende toetsingswaarden					
☒	Landbouw/ Natuur / Moes- en Volkstuinen				→ AW2000
☒	Wonen met tuin / Plaatsen waar kinderen spelen / Groen met natuurwaarden				→ Maximale Waarde Wonen
	Ander groen / Bebouwing / Infrastructuur / Industrie				→ Maximale Waarde Industrie
D De locatie is gelegen in de bodemkwaliteitszone van de Bodemkwaliteitskaart					
	Buitengebied zand / Ontwikkeling na 1990				→ voldoet aan AW2000
	Oude kern Venlo				→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen
	Oude kernen Belfeld, Blerick, Steyl en Tegelen				→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen
	Wonen en werken vóór 1900				→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen
	Wonen werken 1900-1950				→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen
	Wonen werken na 1950				→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen
	Industrieterrein Kaldenkerkerweg				→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen
	Buitengebied klei				→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen
	Groot Boller				→ voldoet aan Maximale Waarden Wonen
	Krekelsberg en Windhond (industrieterreinen)				→ voldoet aan Maximale Waarden Industrie
	Venlo Centrum Zuid				→ voldoet aan Maximale Waarden Industrie
☒	Voormalige gemeente Arcen en Velden				→ geen bodemkwaliteitskaart beschikbaar
	Niet gezondeerd gebied				→ geen bodemkwaliteitskaart beschikbaar
E Beschikbare gegevens van de locatie					
☒	Docman (bodem- en/of milieudossiers)				
☒	BIS4All / Nedview (Bodemonderzoeken / toegepaste bouwstoffen)				
	Historisch bodembestand (In Globis)				
	BOOT-bestand K:\Gebouwde Omgeving\milieu\Bedrijven\Projecten\Tanksaneringen\Katja_Els\adressen 1 november 2004				
	Toelichting:				
F Kan de Bodemkwaliteitskaart dienen als bewijsmiddel?					
	De bodemkwaliteitsklasse van de locatie (zie D) is van dezelfde of betere kwaliteit als de toetsingwaarde voor het beoogde gebruik (zie C)				
	Er zijn geen specifieke gegevens bekend van de bodemkwaliteit op de locatie of de aanwezigheid van (punt)bronnen (zie E)				
Indien beide vakjes zijn aangekruist kan de Bkk als bewijsmiddel worden gebruikt					
☒	Gelegen in grondgebied van voormalige gemeente Arcen en Velden, geen bodemkwaliteitskaart aanwezig				
G Conclusie					
	Bkk <u>kan</u> als bewijsmiddel dienen				
☒	Bkk <u>kan niet</u> als bewijsmiddel dienen of geen Bkk beschikbaar (Arcen / Velden) (er dient minimaal historisch onderzoek te worden verricht of de beschikbare resultaten moeten worden getoetst, afhankelijk van de informatie die aanwezig is)				
	Datum :	17 oktober 2013			
	Naam toetser :	Sjaak Simons			
	Paraaf :				

II	Beoordeling historisch onderzoek	
A	Rapport gegevens	
	Adviesbureau :	Aeres Milieu
	Rapportnaam :	Verkennd bodemonderzoek Ebberstraat 29-33 te Velden
	Rapportnummer :	AM12338-1
	Datum :	26 maart 2013
B	Aanleiding van het historisch onderzoek	
☒	Gegevens bekend die duiden op mogelijke bodemverontreiniging (historische informatie aanwezig)	
	Specifieke bodemgegevens aanwezig / actualisatie van eerder onderzoek	
	Anders, zie toelichting	
C	Beoordeling onderzoek	
☒	De beschikbare dossiers zijn geraadpleegd door :	Aeres Milieu, dhr. T. Yhijssen
	Op :	8 januari 2013
☒	Het historisch onderzoek voldoet aan het gestelde in de NEN 5725 en NEN 5707	
	Het historisch onderzoek voldoet op onderstaande punten <u>niet</u> aan de NEN 5725 en NEN 5707 (niet limiterende opsomming van tekortkomingen)	
	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	In het rapport wordt voldoende gemotiveerd dat de reeds beschikbare onderzoeksgegevens aantonen dat er geen belemmering bestaat voor de voorgenomen ontwikkeling	
☒	In het rapport worden de juiste conclusies en hypothesen gesteld	
	Toelichting:	
D	Conclusie	
	Het verrichte historisch onderzoek voldoet <u>niet</u> aan de norm	
☒	Het verrichte historisch onderzoek voldoet aan de norm en toont aan dat	
		Voldoende gegevens beschikbaar zijn om te concluderen dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling zoals beschreven onder I.B
	☒	De locatie verdacht is voor (nog niet onderzochte) bodemverontreinigingen en een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht
		Locatie gelegen in voormalige gemeente Arcen en Velden en voor de onverdachte locatie dient een VO te worden uitgevoerd.
	Datum :	17 oktober 2013
	Naam toetser :	Sjaak Simons
	Paraaf :	

III - 1		Beoordeling onderzoeksrapport
A Rapport gegevens		
Adviesbureau :	Aeres Milieu	
Rapportnaam :	Verkennd bodemonderzoek Ebberstraat 29-33 te Velden	
Rapportnummer :	AM12338-1	
Datum :	26 maart 2013	
Soort onderzoek :	☒	Verkennd bodemonderzoek (NEN 5740)
	☐	Verkennd bodemonderzoek Asbest (NEN 5707)
	☐	Aanvullend bodemonderzoek
	☐	Nader bodemonderzoek
	☐	(Indicatief) waterbodemonderzoek
	(bij gecombineerde rapportage meerdere opties aankruisen)	
B Beoordeling onderzoek		
☒	Onderzoek is uitgevoerd conform Kwalibo (erkende intermediairs)	
☒	Doelstelling van het onderzoek (zie I. B) is correct verwoord	
☒	Hypothese is correct overgenomen uit het historisch onderzoek (zie II)	
☒	Correcte onderzoeksstrategie gehanteerd (zowel de <u>opzet</u> als <u>uitvoering</u> van het onderzoek zijn conform de geldende norm / richtlijn uitgevoerd)	
☒	De resultaten zijn correct getoetst aan de doelstelling (c.q. men heeft gemotiveerd of de verontreiniging al dan niet een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling)	
	Van eventueel aangetroffen verontreinigingen is gemotiveerd of die vóór of na 1 januari 1987 zijn ontstaan	
Ruimte voor toelichting:		

Ter plaatse van de verdachte deellocaties (BG brandstoftank en bestrijdingsmiddelenkast) zijn geen verhoogde gehalten aan verdachte parameters aangetoond.
In zowel de boven- als ondergrond zijn (geheel in overeenstemming met de gestelde hypothese) licht verhoogde gehalten aan zware metalen en enkele individuele bestrijdingsmiddelen aangetoond. De aangetoonde gehalten geven echter geen aanleiding tot uitvoeren van nader onderzoek.

Ter plaatse van de parkeerplaats bij Ebberstraat 33 is in de bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan PAK en een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond.

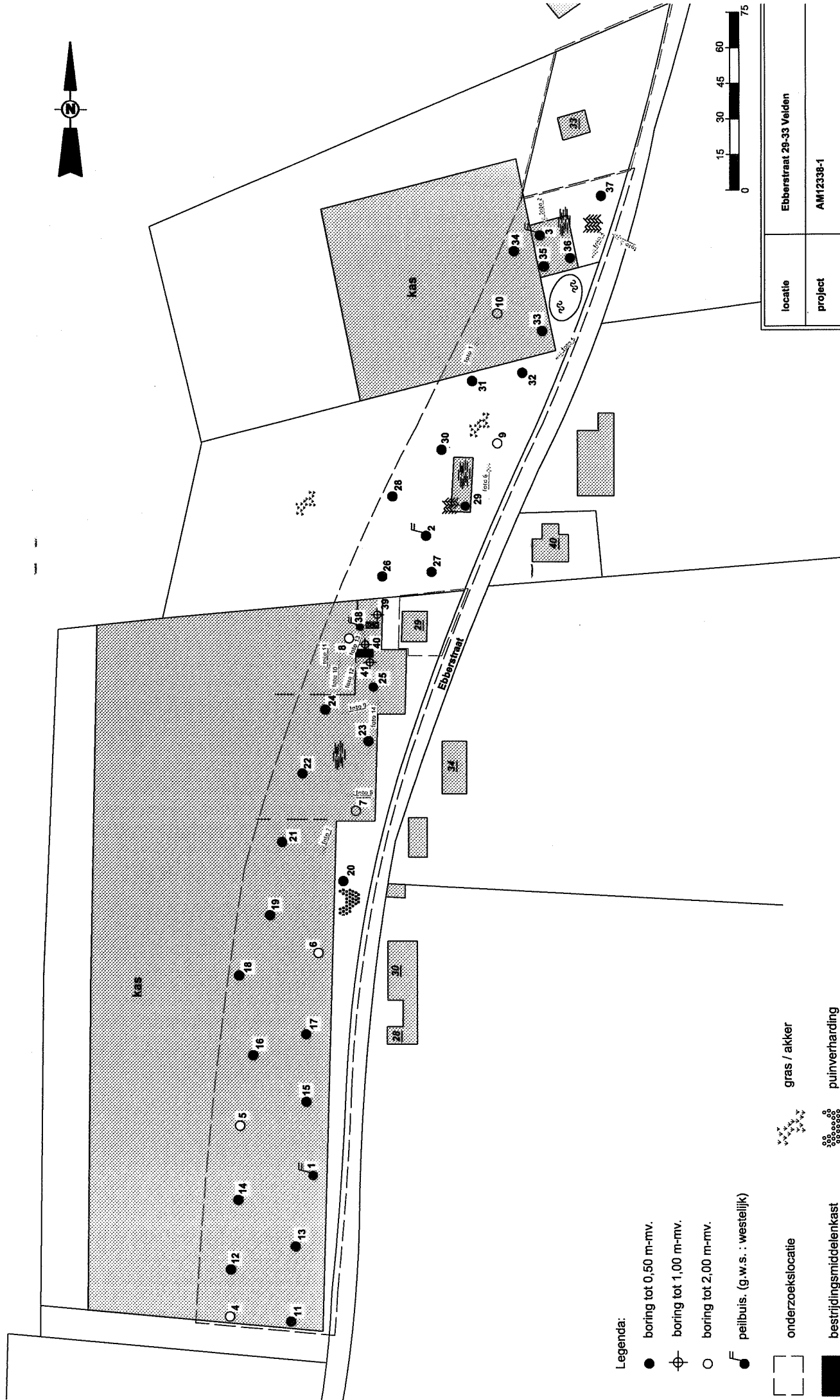
C Conclusie en vervolg actie	
Conclusies	
☐	Locatie is geschikt voor het beoogde doel (zie I)
☒	Locatie is <u>niet</u> geschikt voor het beoogde doel (zie I)
☐	Er zijn nog <u>onvoldoende gegevens</u> om te toetsen of de locatie geschikt is voor het beoogde doel (aanvullend onderzoek is noodzakelijk)
☐	Op basis van de Wbb is <u>nader onderzoek</u> noodzakelijk (overschrijding van de Tussenwaarde)
Vervolgactie(s)	
☐	Geen, de locatie is geschikt voor het beoogde gebruik
☐	Uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek
☒	Uitvoeren van een nader bodemonderzoek ter plaatse van parkeerterrein Ebberstraat 33
☐	Het opstellen en indienen van een saneringsplan / BUS-melding
☐	Het indienen van een plan van aanpak voor het verwijderen / saneren middels isolatie van een niet ernstig geval van bodemverontreiniging veroorzaakt voor 1 januari 1987
☐	Het indienen van een plan van aanpak voor een zorgplicht sanering (verontreiniging ontstaan op of na 1 januari 1987)
Datum :	17 oktober 2013
Naam Toetser :	Sjaak Simons. 
Paraaf :	

III - 2	Beeoordeling onderzoeksrapport
A Rapport gegevens	
Adviesbureau :	Aeres Milieu
Rapportnaam :	Nader bodemonderzoek Ebberstraat te Velden
Rapportnummer :	AM13245
Datum :	27 januari 2014
Soort onderzoek :	☐ Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) ☐ Verkennend bodemonderzoek Asbest (NEN 5707) ☐ Aanvullend bodemonderzoek ☒ Nader bodemonderzoek ☐ (Indicatief) waterbodemonderzoek (bij gecombineerde rapportage meerdere opties aankruisen)
B Beoordeling onderzoek	
☒	Onderzoek is uitgevoerd conform Kwalibo (erkende intermediairs)
☒	Doelstelling van het onderzoek (zie I. B) is correct verwoord
☒	Hypothese is correct overgenomen uit het Verkennend onderzoek (zie III-1)
☒	Correcte onderzoeksstrategie gehanteerd (zowel de <u>opzet</u> als <u>uitvoering</u> van het onderzoek zijn conform de geldende norm / richtlijn uitgevoerd)
☒	De resultaten zijn correct getoetst aan de doelstelling (c.q. men heeft gemotiveerd of de verontreiniging al dan niet een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling)
☒	Van eventueel aangetroffen verontreinigingen is gemotiveerd of die vóór of na 1 januari 1987 zijn ontstaan
Ruimte voor toelichting:	

Het nader onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de parkeerplaats bij Ebberstraat 33, waar tijdens het verkennend bodemonderzoek in de bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan PAK en een licht verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetoond.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. De verontreiniging is ontstaan vóór 1 januari 1987 en bevindt zich in de met puin en asfaltresten verontreinigde bodemlaag van ca. 0,2 – 0,5 m-mv.

C Conclusie en vervolg actie	
Conclusies	
☐	Locatie is geschikt voor het beoogde doel (zie I)
☒	Locatie is ter plaatse van het omschreven parkeerterrein <u>niet</u> geschikt voor het beoogde doel (zie I)
☐	Er zijn nog <u>onvoldoende gegevens</u> om te toetsen of de locatie geschikt is voor het beoogde doel (aanvullend onderzoek is noodzakelijk)
☐	Op basis van de Wbb is <u>nader onderzoek</u> noodzakelijk (overschrijding van de Tussenwaarde)
Vervolgactie(s)	
☐	Geen, de locatie is geschikt voor het beoogde gebruik
☐	Uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek
☐	Uitvoeren van een nader bodemonderzoek ter plaatse van parkeerterrein Ebberstraat 33
☒	Het opstellen en indienen van een saneringsplan / BUS-melding
☐	Het indienen van een plan van aanpak voor het verwijderen / saneren middels isolatie van een niet ernstig geval van bodemverontreiniging veroorzaakt voor 1 januari 1987
☐	Het indienen van een plan van aanpak voor een zorgplicht sanering (verontreiniging ontstaan op of na 1 januari 1987)
Datum :	28 maart 2014
Naam Toetser :	Sjaak Simons.
Paraaf :	



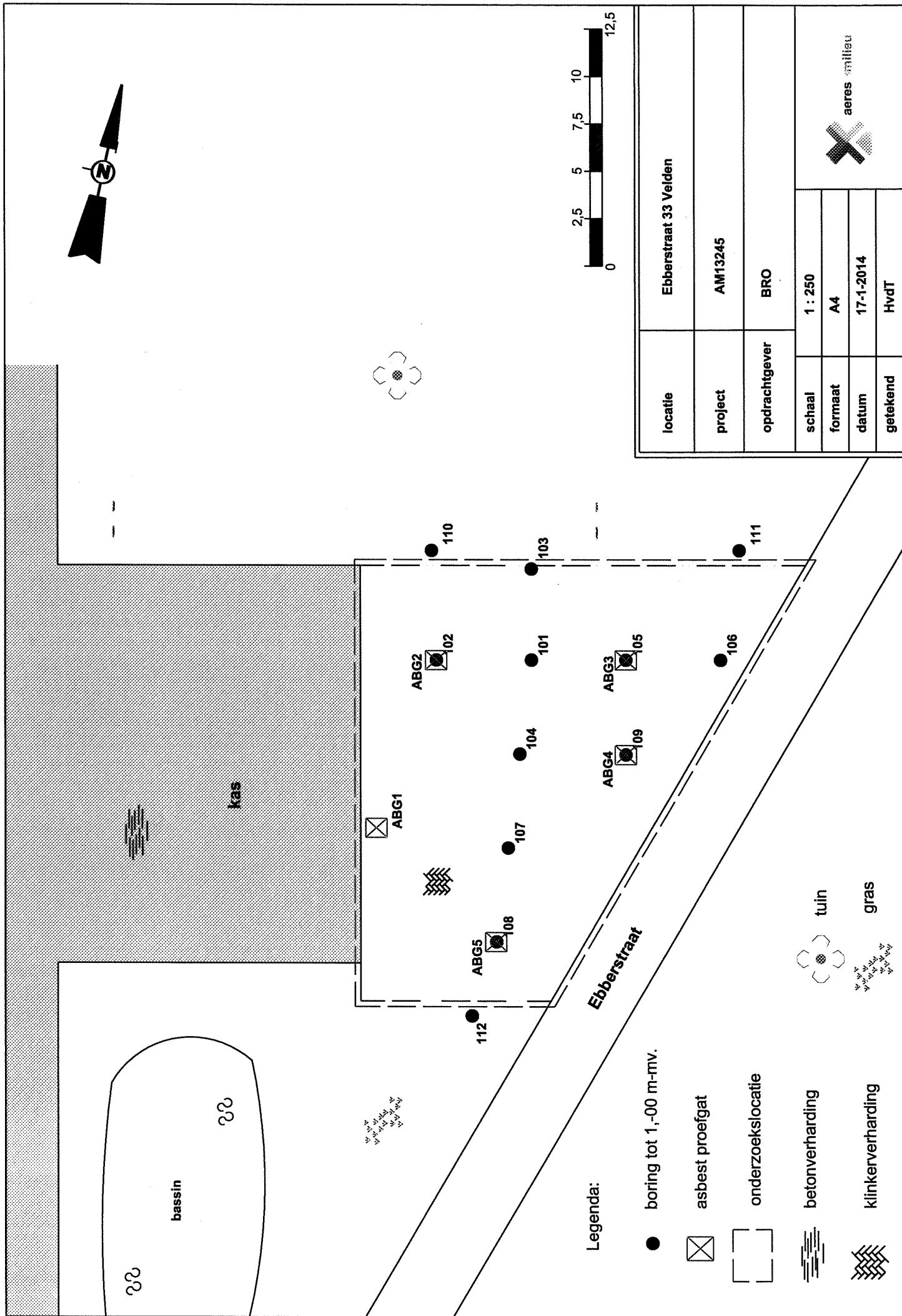
Legenda:

- boring tot 0,50 m-mv.
- ⊕ boring tot 1,00 m-mv.
- boring tot 2,00 m-mv.
- F peilbuis. (g.w.s. : westelijk)

- gras / akker
- puinverharding
- klinkerverharding
- betonverharding
- onderzoeklocatie
- bestrijdingsmiddelenkast
- bovengrondse brandstoftank
- woonperceel

locatie	Ebberstraat 29-33 Velden
project	AM12338-1
opdrachtgever	BRO
schaal	1 : 1500
formaat	A3
datum	26-3-2013
getekend	HvdT

 ares milieu



locatie	Ebberstraat 33 Velden		
project	AM13245		
opdrachtgever	BRO		
schaal	1 : 250	 aeres milieu	
formaat	A4		
datum	17-1-2014		
getekend	HvdT		

